



# DOKTORVEIEN 1

4 ANDELSLEILIGHETER MED TILHØRENDE GARASJE

& LEINÆS  
PARTNERS

**04**

Velkommen til Doktorveien 1

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**10**

Beliggenhet

**13**

Plantegning

**16**

Eiendommen

**27**

Tekniske dokumenter



## DOKTORVEIEN 1

I Doktorveien 1 skal det bygges 4 leiligheter og 2 dobbelgarasjer hvor leilighetene vil få 1 garasjeplass og biloppstillingsplass hver foran garasjen. Det vil også bli 1 sportsbod tilhørende hver leilighet i garasjen.

Leilighetene vil inneholde gang med inngang til 3 soverom, bad/vaskerom med inngang til teknisk rom. Videre blir det ekstra toalettrom, innvendig bod, samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse.

Det blir leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

DOKTORVEIEN 1

|               |            |
|---------------|------------|
| Prisantydning | 3 150 000  |
| Fellesgjeld   | 2 100 000  |
| Omkostninger  | 20 660     |
| Totalpris     | 5 270 660  |
| Soverom       | 3          |
| Eierform      | Borettslag |
| Byggeår       | 2023       |



**Knut H. Leinæs**  
Advokat / Partner  
92 05 35 33 / knut@leinaes.no



**Cecilie Moe Jensen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
93 24 37 67 / cecilie@leinaes.no



Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik







## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde i Byskogen i Larvik kommune. Området ligger rett øst for Larvik sentrum, med kort vei til sentrum, Nordbyen kjøpesenter, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Det er nærhet til flotte turområder og blant annet Doktorfjellet med flott utsikt.

Videre er det gangavstand til Fram Stadion med fotballbane, og Arena Larvik - byens storstue med konserter, messefasiliteter og en rekke arrangementer. Gode badeplasser finnes langs fjorden, der bystrendene Karistranda og Smieistranda er noen av de mest populære.

Kort vei til Fritzøe Bygge med Bølgen kulturhus og Farris Bad. I tillegg til flotte badeplasser i Farris og fjorden, kan Larvik skilte med Bøkeskogen på ca. 300 mål, og flotte turområder innover i Vestmarka.

Larvik sentrum har trivelige handlegater med kafeer, restauranter og alt av bymessige fasiliteter. Her ligger også kjøpesenteret Amfi. Kort vei også til Nordbyen kjøpesenter med flere butikker.

Doktorveien 1

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| Kråkefjellveien          | 3 min  | 🚶 |
| Linje 208                | 0.3 km |   |
| Larvik stasjon           | 20 min | 🚶 |
| Linje R11, R11x          | 1.7 km |   |
| Sandefjord lufthavn Torp | 20 min | 🚗 |

Skoler

|                                   |         |   |
|-----------------------------------|---------|---|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)    | 17 min  | 🚶 |
| 530 elever, 20 klasser            | 1.5 km  |   |
| Fagerli skole (1-7 kl.)           | 22 min  | 🚶 |
| 580 elever                        | 1.8 km  |   |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)    | 13 min  | 🚶 |
| 367 elever, 13 klasser            | 1.1 km  |   |
| Thor Heyerdahl videregående skole | 22 min  | 🚶 |
| 1620 elever                       | 1.8 km  |   |
| Sandefjord videregående skole     | 17 min  | 🚗 |
| 1880 elever                       | 17.6 km |   |

Ladepunkt for el-bil

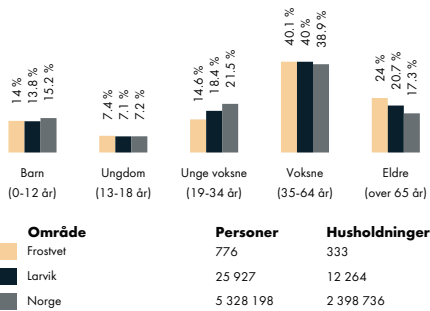
|                  |        |   |
|------------------|--------|---|
| Larvik Bibliotek | 13 min | 🚶 |
|------------------|--------|---|

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

📖 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Nanset barnehage (0-6 år)        | 4 min  | 🚶 |
| 54 barn, 4 avdelinger            | 0.3 km |   |
| Bakkebygrenda barnehage (2-5 år) | 7 min  | 🚶 |
| 23 barn, 1 avdeling              | 0.6 km |   |
| Villa Kulla Barnehage            | 9 min  | 🚶 |
| 18 barn, 1 avdeling              | 0.8 km |   |

Dagligvare

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| Coop Prix Frankendalsveien            | 10 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.8 km |   |
| Iceland Mat Larvik                    | 10 min | 🚶 |

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚶 2. Gående

🔔 Støynivået  
Lite støynivå 95/100

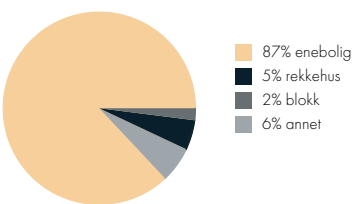
🚗 Gateparkering  
Lett 92/100

🚦 Trafikk  
Lite trafikk 88/100

Sport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| 🏀 Ballbinge            | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball     | 0.5 km |   |
| 🏀 Borgejordet balløkke | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill              | 0.6 km |   |
| 🚶 EVO Larvik           | 10 min | 🚶 |
| 🚶 Spenst Larvik Nanset | 12 min | 🚶 |

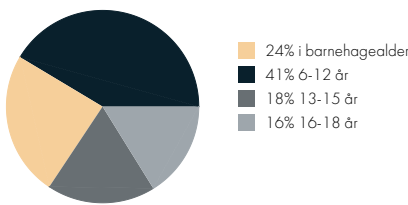
Boligmasse



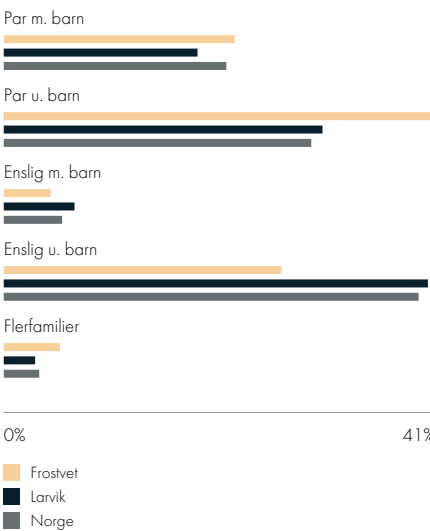
Varer/Tjenester

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| 📦 AMFI Larvik       | 17 min | 🚶 |
| 📦 Apotek 1 Nordbyen | 18 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 45% | 34%   |
| Ikke gift     | 43% | 53%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

PLANTEGNING

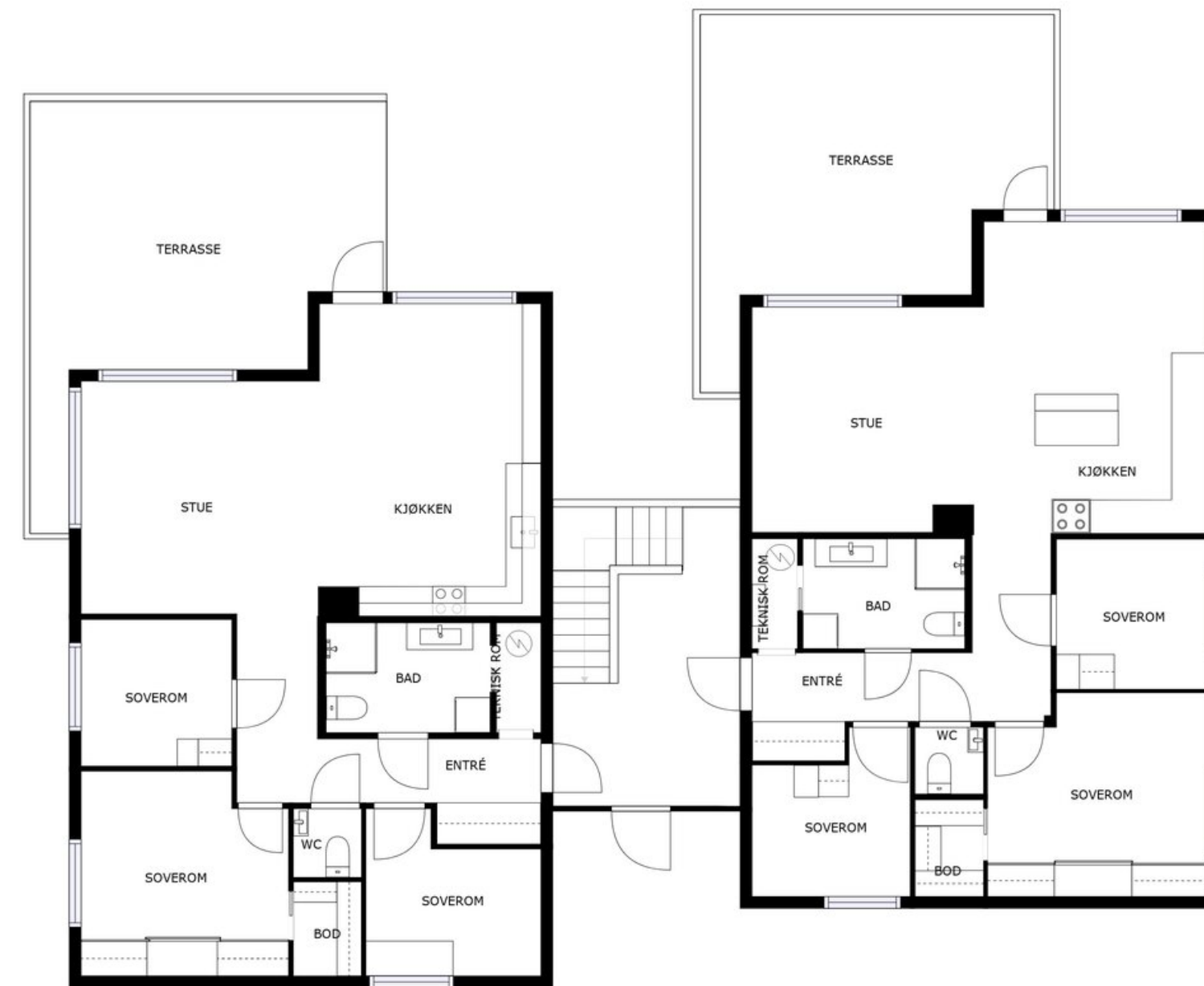


## INNHold

Leilighetene vil få lik planløsning og inneholde entré med inngang til 3 soverom, hvorav hovedsoverommet har inngang til bod/garderobe.

Videre blir det toalettrom, bad med inngang til teknisk rom, samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

Det er ulik størrelse på uteplass og terrasse i 1. og 2. etasje. Se byggetegninger. Plantegning til høyre er av leilighetene i 1. etasje.



EIENDOMMEN

Standard

Det blir leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Det leveres avtrekksvarmepumpe - denne har innebygget varmepumpe som kombinerer varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann som gir et lavt energibruk. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang. Bad og WC blir levert med elektriske varmekabler. Soverom leveres med varmelist på vegg.

Leilighetenes innvendige overflater vil få en flott 1-stavs mattlakkert eikeparkett i alle oppholdsrom. Det blir sparklet og malt gips på vegger og i himling. Det blir et helhetlig fargetema i leiligheten med lyse farger og innredninger. Veggene blir malt i fargen "letthet" som omtales lett og luftig, med et ørlite slør av lunhet i seg. Himlinger i hvit. Det blir downlights i alle rom bortsett fra innvendig bod, teknisk rom og toalettrom.

Badet blir flislagt med 60x60 cm fliser på gulv og vegg i typen "Glade" fra Fagflis i beige-grå farge. Det blir servant i innredning med skuffer og speil med lys over. Videre blir det vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger. Varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin og kondensfri tørketrommel. Det blir et ekstra toalettrom med vegghengt toalett og servant i innredning. På toalettet blir det flislagt med samme fliser som på badet, samt sparklet og malt gips på vegg.

Varmekabler i gulvet.

Stue og kjøkken blir i åpen løsning med plass til spisestue og sofahjørne. Fra stua blir det utgang til romslig terrasse mot syd-vest. Terrassegulv Royal brun eller lignende. Rekkverk i metall og glass i 2. etasje. Det blir levert en innholdsrik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i form av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Det blir 3 soverom i hver leilighet som leveres med kombi garderobe 100 cm i glatt hvit som standard. Det leveres totalt 4 skap a 2500,- inkl. montering.

Ved valg av materialer i boligen er det i størst mulig grad hensyntatt et miljømessig perspektiv. Det benyttes ikke tropiske treslag. Eventuelle allergifremkallende materialer er prøvd unngått. Det benyttes miljøvennlige malinger. Boligen oppføres ihht TEK 17. Dette innebærer blant annet strenge krav til varmeisolasjon og tetthet.

Ledninger til TV/internett føres frem til bygg og kjøperne velger selv leverandør og tegner abonnement.

Se romskjema og leveransebeskrivelse fra utbygger vedlagt i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse.

Dersom det er problemer med å få levert angitt produkt er kjøper kjent med at utbygger kan levere tilsvarende produkt fra samme eller annen leverandør. Dersom

endringen medfører større estetiske eller praktiske forskjeller skal kunden informeres så tidlig som mulig.

Eierform

Borettslag

Adkomst

Fra Frankendalsveien tar du inn Doktorveien. Eiendommen ligger på venstre side av veien og er merket med skilt.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet.

Bygget fundamenteres med støpt plate på mark. Konstruksjonene blir primært i treverk. Yttervegger bygges i bindingsverk med nødvendig isolasjon. Veggene utvendig avsluttes med behandlet trekledning el. ref. illustrasjon. Innvendig avsluttes med gipsplater sparklet og malt lys grå. Bærende konstruksjon i tre og isolering ihht krav. Taket tekkes primært med takstein/papp på flatt parti. Se mer i punkt 4 i leveransebeskrivelsen.

Det leveres avtrekksvarmepumpe, denne har innebygget varmepumpe som kombinerer varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann, dette gir lavt energibruk. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang. Bad og WC blir levert med elektriske

kabler. Soverom leveres med varmelist på vegg.

Dersom det er problemer med å få levert angitt produkt er kjøper kjent med at utbygger kan levere tilsvarende produkt fra samme eller annen leverandør. Dersom endringen medfører større estetiske eller praktiske forskjeller skal kunden informeres så tidlig som mulig.

**Areal**

Bruksareal: ca 90 m².

Primærrom: ca 86 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 3x soverom, toalettrom, bad og stue/kjøkken

Arealberegningene er foretatt av utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 27.06.2022. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av

eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

**Tomt / tomteareal**

Eiet tomt på 1 329 kvm som eies av borettslaget. Kjøreveien og parkeringsplassen asfalteres. Tomten forøvrig bevares i størst mulig grad og plen tilsåes. Borettslaget sørger selv for øvrig beplantning.

**Parkering**

Det blir oppført 2 dobbelgarasjer på eiendommen der hver leilighet disponerer 1 garasje plass hver. 1 ekstra biloppstillingsplass foran hver garasje plass.

**Boder**

Det blir 1 sportsbod tilhørende hver leilighet i bakkant av garasjen.

**Tilvalg**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøpere som handler etter bustadoppføringslova vil få muligheter til å velge andre farger og kvaliteter enn det som er beskrevet. Planløsninger kan i noen tilfelle endres noe, dette må ikke gå utover konstruksjoner som er nødvendig eller endre slik at det går utover de andre leilighetene. Alle slike endringer og annet må avtales med totalentreprenør.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

**Borettslag**

Hver leilighet utgjør en andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn én andel i borettslaget.

Prosjektet består av totalt 4 andelsleiligheter fordelt på 2 bygg.

Forretningsfører for borettslaget er Larvik Boligbyggelag (LABO). Labo vil forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for borettslaget.

Borettslaget er pliktig til å avholde generalforsamling hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter

retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen.

Ved kjøp av leilighet betales innskudd 60%, resterende del av kjøpesum, 40%, nedbetales gjennom felleskostnadene. Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 25 års løpetid, med de 20 første årene avdragsfrie. Renten er 4,50 % pr mai 2023. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Se egen prisliste.

Det tas forbehold om at det kan bli endringer i de stipulerte felleskostnadene og lånekostnadene, som følge av endrede priser fra leverandører samt endring i rente og vilkår for lån til fellesgjeld.

Utkast til driftsbudsjett og vedtekter for borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper må betale medlemsavgift til LABO dersom kjøper ikke allerede er medlem i boligbyggelaget. Tegning av medlemskap kan gjøres på [www.labo.no](http://www.labo.no) eller ved oppmøte hos Labo i Larvik.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**In-ordning**

Innskudd er fastsatt til 60 % av kjøpesum. I Doktorveien 1 brl vil det være full anledning til å nedbetale ytterligere fellesgjeld på leiligheten med den hensikt å få lavere månedlige felleskostnader. Betaler du hele kjøpesummen så består den månedlige kostnaden kun av driftskostnad.

Det vil gå noe tid etter innflytting før en nedbetaling av fellesgjelden kan finne sted. Det må påregnes noe tid etter innflytting før IN-ordningen er etablert, anslagsvis 2-3 mnd.

**Vedtekter / husordensregler**

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av borettslaget. Eventuelle husordensregler etableres av borettslaget etter innflytting.

**Adgang til utleie**

For utleie av hele boenheten gjelder spesielle regler i borettslag. Du kan leie ut borettslagsleiligheten i inntil tre år hvis du selv har bebodd den i minst ett av de siste to årene. Men du må søke styret i borettslaget om tillatelse. Ønsker du å leie ut, utover de tre årene, må du søke styret på nytt.

**Forsikring**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Kjøper må selv besørge innbo- og løsreforsikring.

**Pengeheftelser**

Det er tinglyst følgende heftelse i eiendommen: 1948/1741-2/30 Bestemmelse om gjerde, tgl. 07.08.1948

I dette skjøtet står det at eiendommen skal holdes inngjerdet. Kopi av dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vei/vann/avløp**  
**Offentlig vei. Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlige ledninger eller løses etter utbyggers foretrukne løsning, men i henhold til**

**krav.**

**Formuesverdi**

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

**Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Frostvedt, ikraft 01.07.1976. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi, ikraft 06.10.2021.

**Offentlige forbehold**

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.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Prisliste**

Kjøpesum og felleskostnader for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som er vedlagt salgsoppgaven.

**Omkostninger**

Eksempel ved kjøp av A1:  
3 150 000,- (NB: prisen er fast)  
2 100 000,- (Andel av fellesgjeld)  
-----  
5 250 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
5 000,- (Andelskapital)  
200,- (Pantattest kjøper)  
14 500,- (Stiftelsesgebyr)  
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
-----  
20 660,- (Omkostninger totalt)  
-----  
5 270 660,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Pris for tilkoblingsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.

**Betalingsbetingelser/finansiering**

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper

opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

**Estimerte felleskostnader**

Se gjeldende prisliste for spesifisering av månedlige felleskostnader for hver enkelt leilighet.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV- / Bredbånd, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2022. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunkt. Felleskostnadene vil også ha et element av renteutgifter dersom du ikke velger å nedbetale fellesgjelden. Det gjøres særskilt oppmerksom på at du da vil få et fradrag på skatten på ca 22% av rentebeløpet. Reduksjonen i inntektsskatt er 22 % av lånekostnadene. Renter som innbetales som del av felleskostnad er fradragsberettiget på lik linje med andre gjeldsrenter forutsatt at boligen beboes av eier. Det gis også fradrag i formue for andel av fellesgjeld.

Borettslagets budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt

prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av borettslaget.

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Felleskostnadene kan derfor økes grunnet eiendomsskatten.

**Oppgjør**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. 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.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

**Budgivning**

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler  
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.  
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

**Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold 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 ferdigstillingen 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 inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer 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.

**Salgsbetingelser**

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier.

**Forbehold om realisering av prosjektet**

Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg av 2 leiligheter før endelig beslutning om bygging tas.

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse blir gitt. Dersom disse forbeholdene ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

**Salg av kontraktsposisjon**

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før

selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50 000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers og meglers samtykke.

**Avbestilling**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

**Overtagelse**

Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart og igangsettelsestillatelse er gitt.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

**Energimerking**

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 senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

**Bustadoppføringslova**

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.

**Leverandøravtaler**

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

**Kjøpsbetingelser**

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte"

plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre er illustrasjonene en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

**Kjøpers undersøkelsesplikt**

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

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket

dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

**Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse**

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

**Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler**

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket

av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

**Spesielle forhold i byggeperioden**

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

**Forsinkelse kjøper**

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

**Forsinkelser**

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalt for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer

til den tid kjøperen har rett til å kreve. Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

**Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Kjøpekontrakter**

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

**Budregler**

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås 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.

**Øvrige forbehold**

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens

planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse. Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos selger eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

**Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:**

- Prisliste
- Tegninger
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Selgers romskjema
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Utkast til budsjett for borettslaget
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

**Tomteareal og eierform**

Areal: 1 329 kvm, Eierform: Fellestomt

**Betalingsbetingelser**

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen

inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansierungsbevis.

**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

**Lov om hvitvasking**  
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som

kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Adresse og matrikkel**  
Doktorveien 1, 3274, Larvik  
Gnr. 2004 bnr. 8 i Larvik kommune

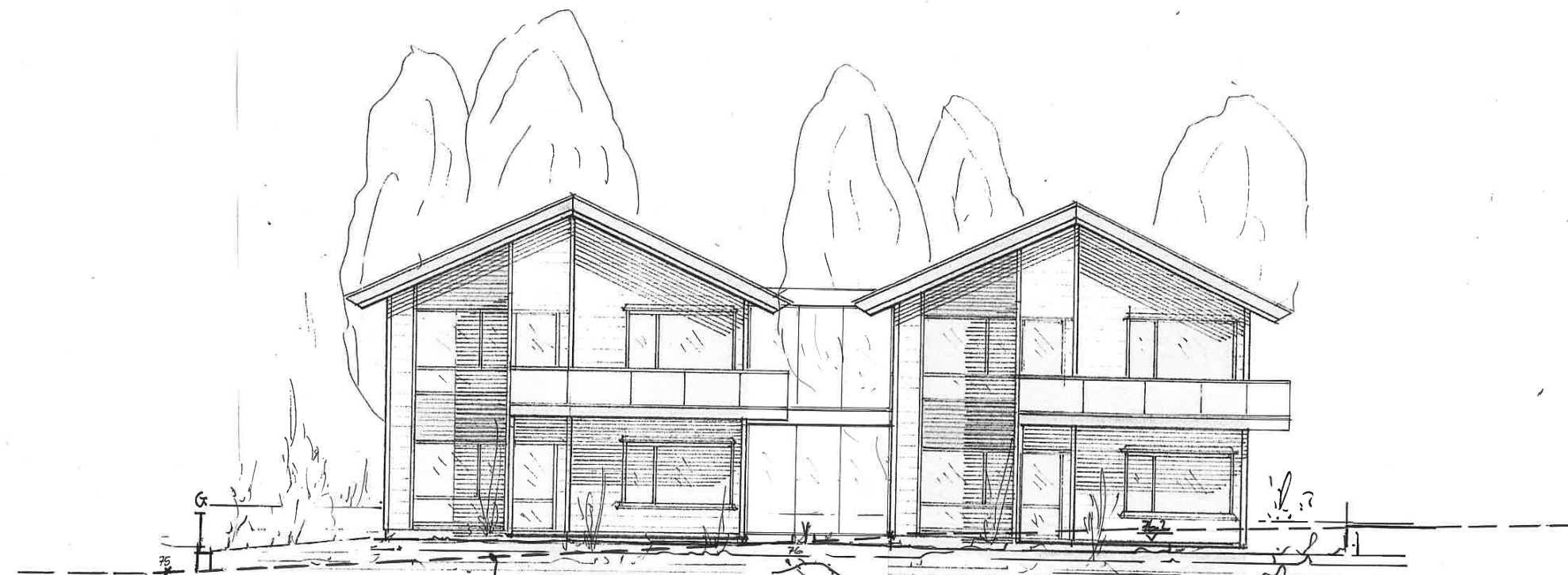
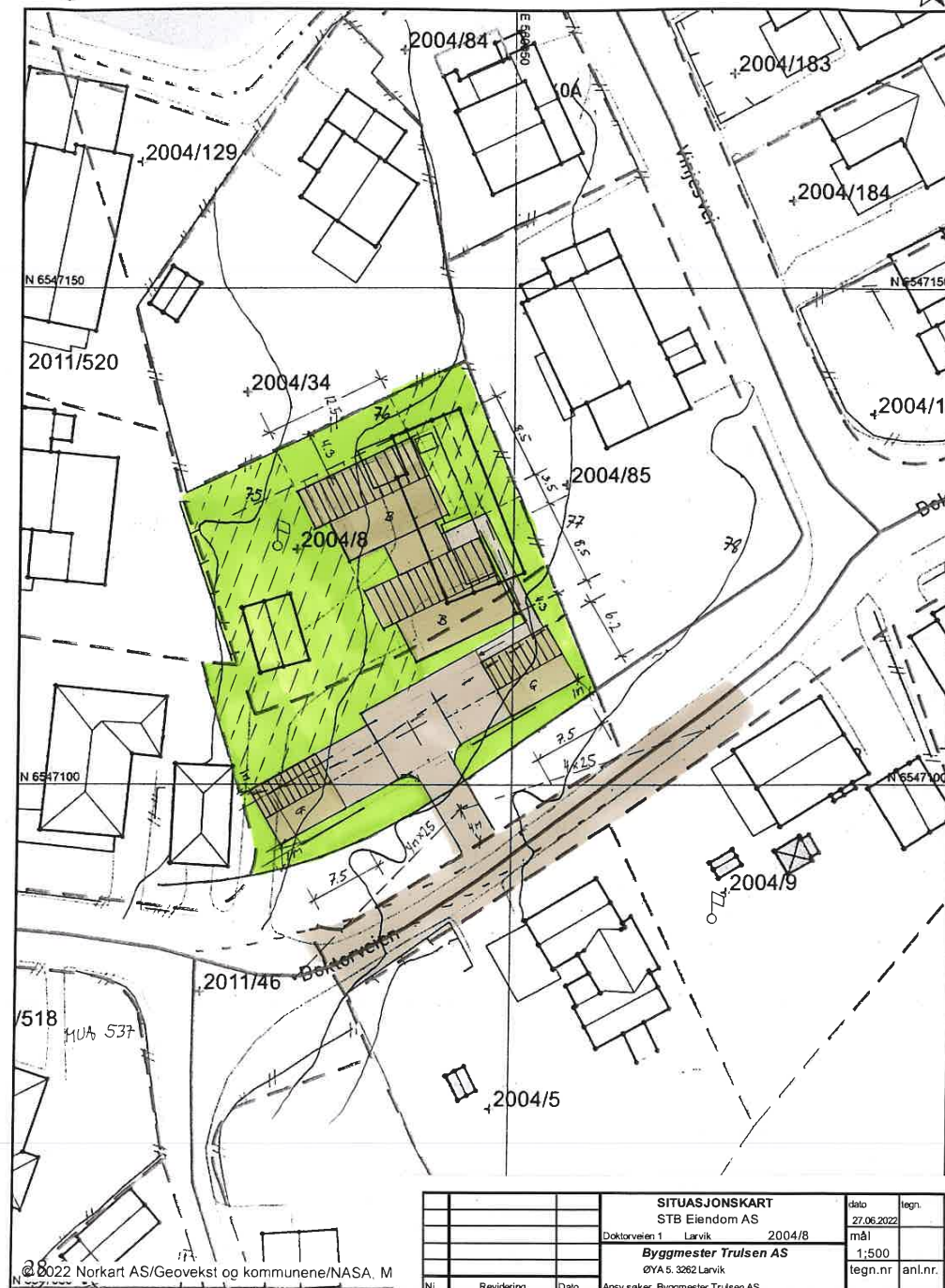
**Eier**  
Doktorvei 1 AS

**Oppdragsnummer**  
22-22-9071

**Behandling av personopplysninger**  
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine

personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER



EKS. TEKUNG

Vest.

|    |            |      |                             |                              |            |       |
|----|------------|------|-----------------------------|------------------------------|------------|-------|
|    |            |      |                             | <b>FASADETEGNING</b>         | dato       | sign. |
|    |            |      |                             | <b>STB Eiendom AS</b>        | 27.06.2022 |       |
|    |            |      | Doktorveien 1 Larvik 2004/B | mål                          |            |       |
|    |            |      |                             | <b>Byggmester Trulsen AS</b> | 1/100      |       |
|    |            |      | ØYA 5 3262 Larvik           | tegn.nr                      | antl.nr.   |       |
| Nr | Revidering | Dato | Ansv.saker                  | Byggesaker Trulsen AS        |            |       |



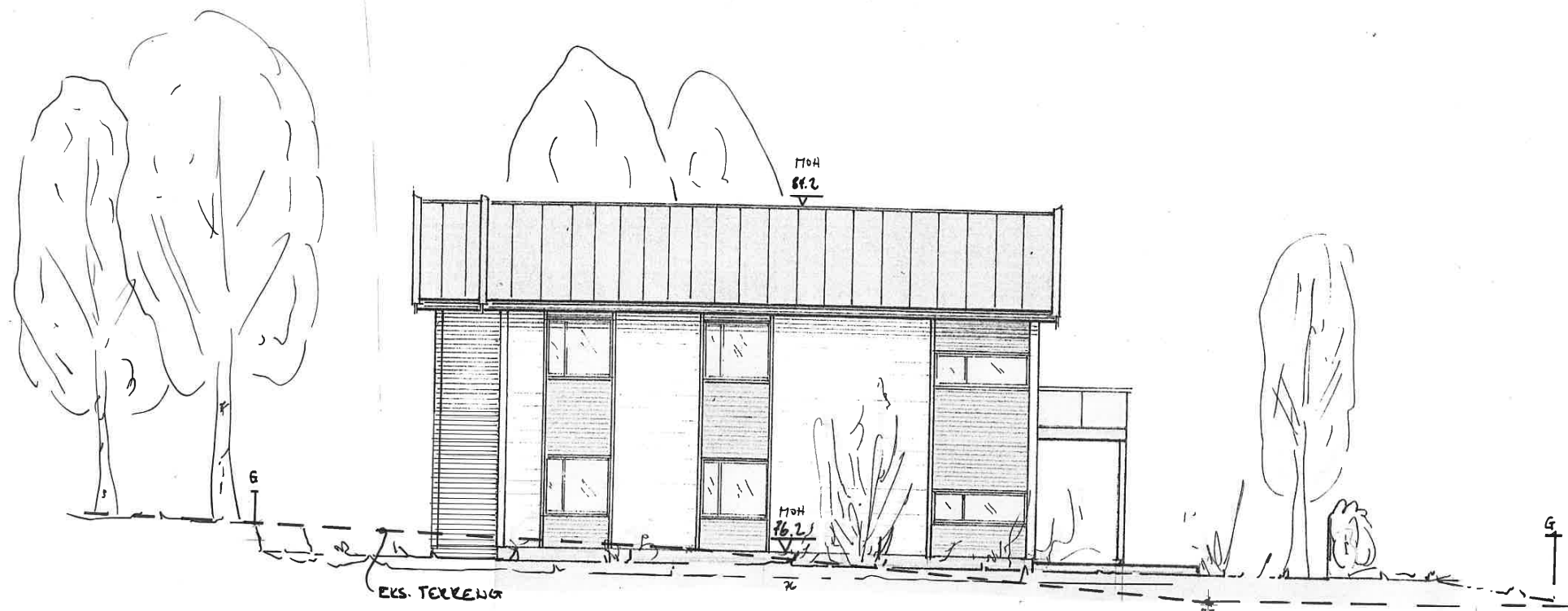
ØST.

|                       |        |            |                       |
|-----------------------|--------|------------|-----------------------|
| FASADETEGNING         |        | dato       | tegn.                 |
| STB Eiendom AS        |        | 27.06.2022 |                       |
| Doktorveien 1         | Larvik | 2004/8     | mål                   |
| Byggmester Trulsen AS |        | 1/100      | tegn.nr.              |
| ØYA 5 3262 Larvik     |        |            | anl.nr.               |
| Revidering            | Dato   | Ansv.saker | Byggmester Trulsen AS |



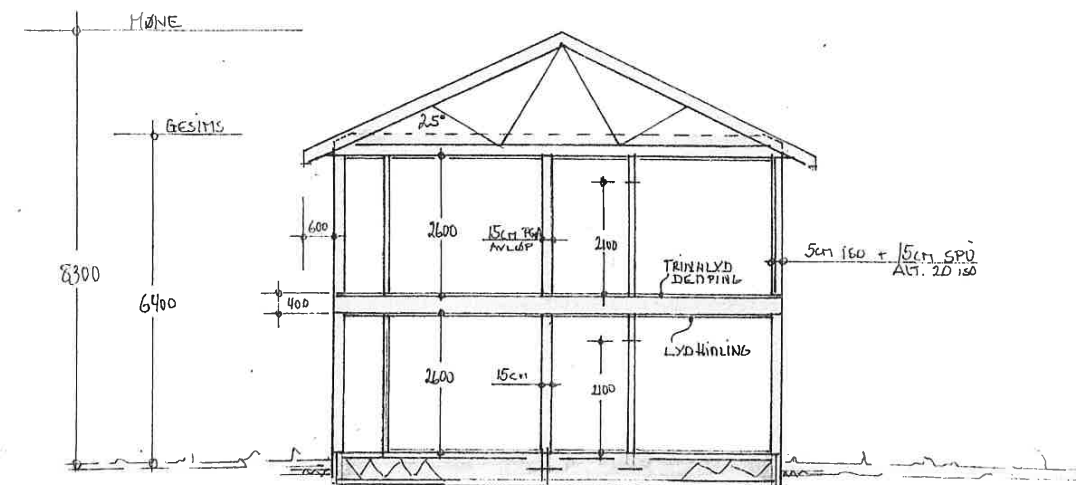
SYD.

|                       |        |            |                       |
|-----------------------|--------|------------|-----------------------|
| FASADETEGNING         |        | dato       | tegn.                 |
| STB Eiendom AS        |        | 27.06.2022 |                       |
| Doktorveien 1         | Larvik | 2004/8     | mål                   |
| Byggmester Trulsen AS |        | 1/100      | tegn.nr.              |
| ØYA 5 3262 Larvik     |        |            | anl.nr.               |
| Revidering            | Dato   | Ansv.saker | Byggmester Trulsen AS |

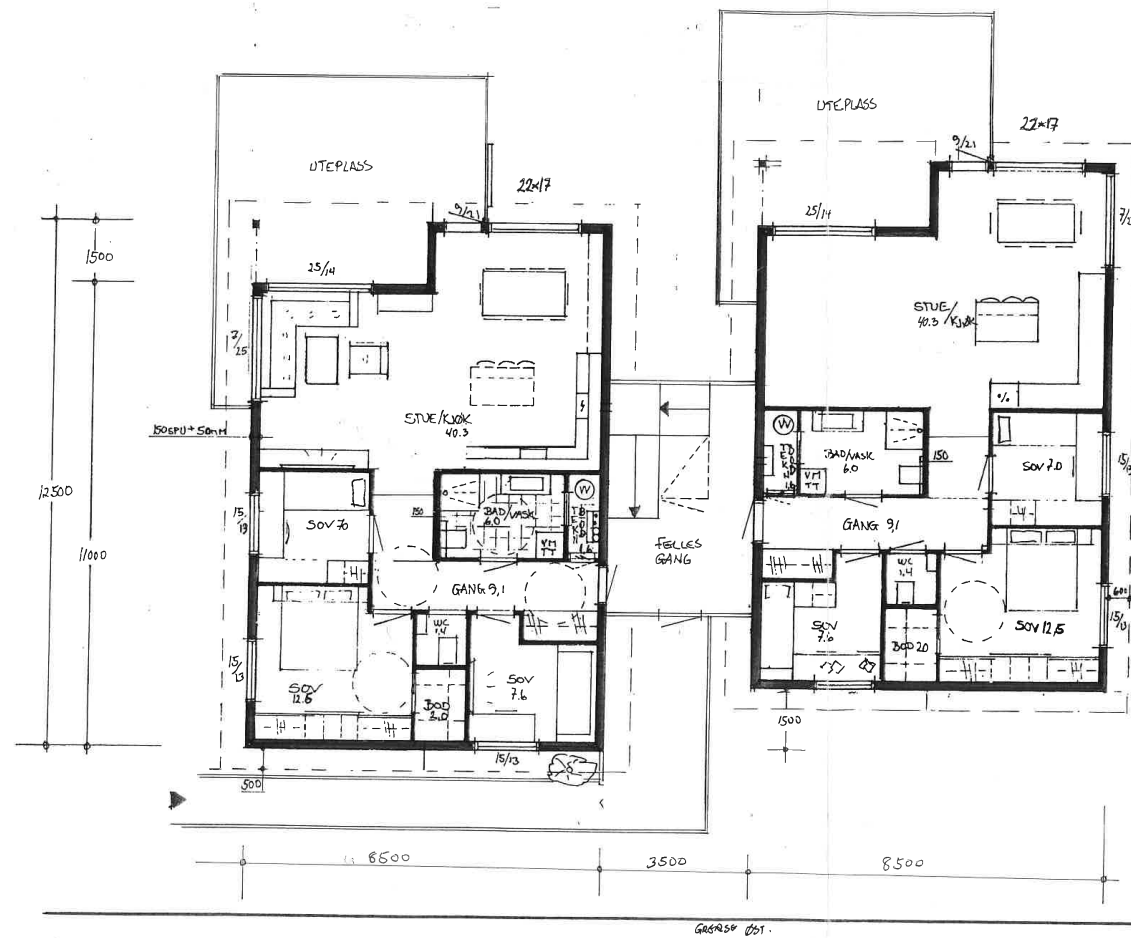


NORD.

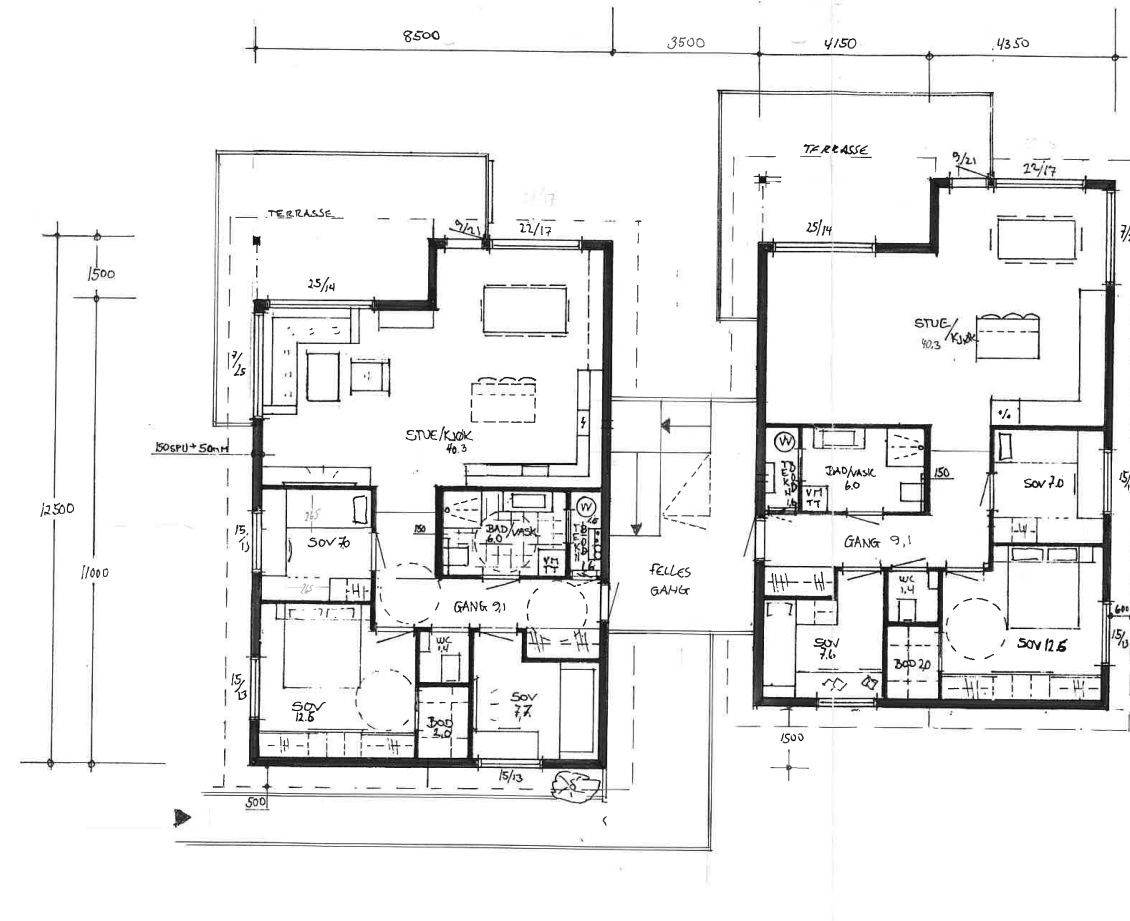
|    |            |      |                                |  |            |  |         |  |
|----|------------|------|--------------------------------|--|------------|--|---------|--|
|    |            |      | FASADETEGNING                  |  | dato       |  | tegn.   |  |
|    |            |      | STB Eiendom AS                 |  | 27.06.2022 |  |         |  |
|    |            |      | Doktorveien 1 Larvik 2004/8    |  | mål        |  |         |  |
|    |            |      | Byggmester Trulsen AS          |  | 1:100      |  |         |  |
|    |            |      | ØYA 5 3262 Larvik              |  | tegn.nr    |  | anl.nr. |  |
| Nr | Revidering | Dato | Ansvarer Byggmester Trulsen AS |  |            |  |         |  |



|    |            |      |                                    |                                   |  |            |  |        |  |
|----|------------|------|------------------------------------|-----------------------------------|--|------------|--|--------|--|
|    |            |      |                                    | SNITTTEGNING                      |  | dato       |  | tegn.  |  |
|    |            |      |                                    | STB Eiendom AS                    |  | 27.06.2022 |  |        |  |
|    |            |      |                                    | Doktorveien 1    Larvik    2004/8 |  | mål        |  |        |  |
|    |            |      |                                    | Byggmester Trulsen AS             |  | 1:100      |  |        |  |
|    |            |      |                                    | ØYA 5 3262 Larvik                 |  | tegn.nr    |  | anl.nr |  |
| Nr | Revidering | Dato | Ansvar søker Byggmester Trulsen AS |                                   |  |            |  |        |  |



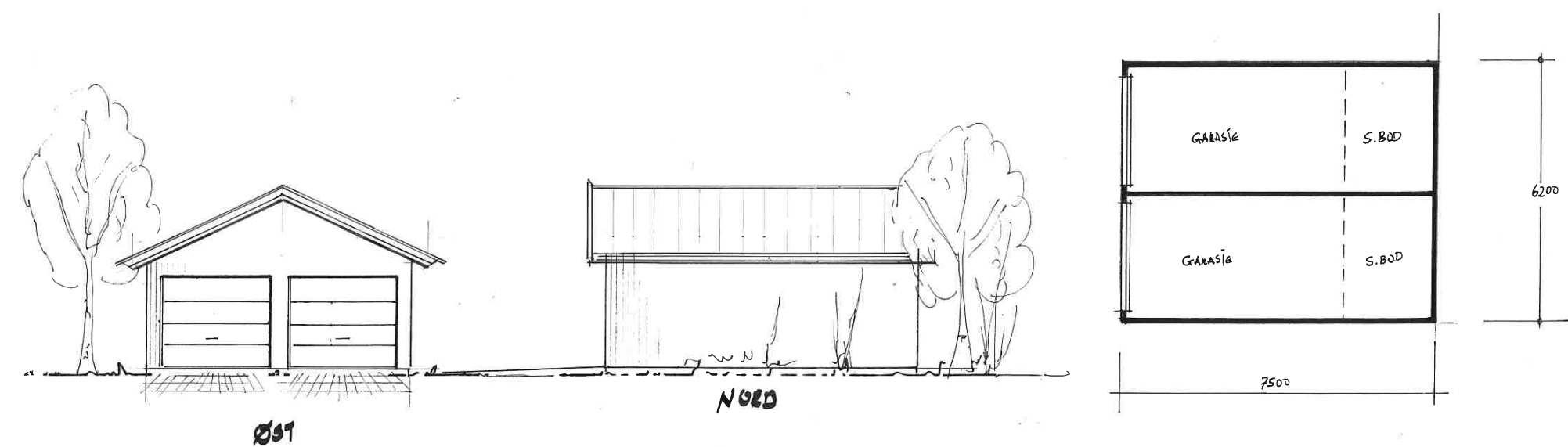
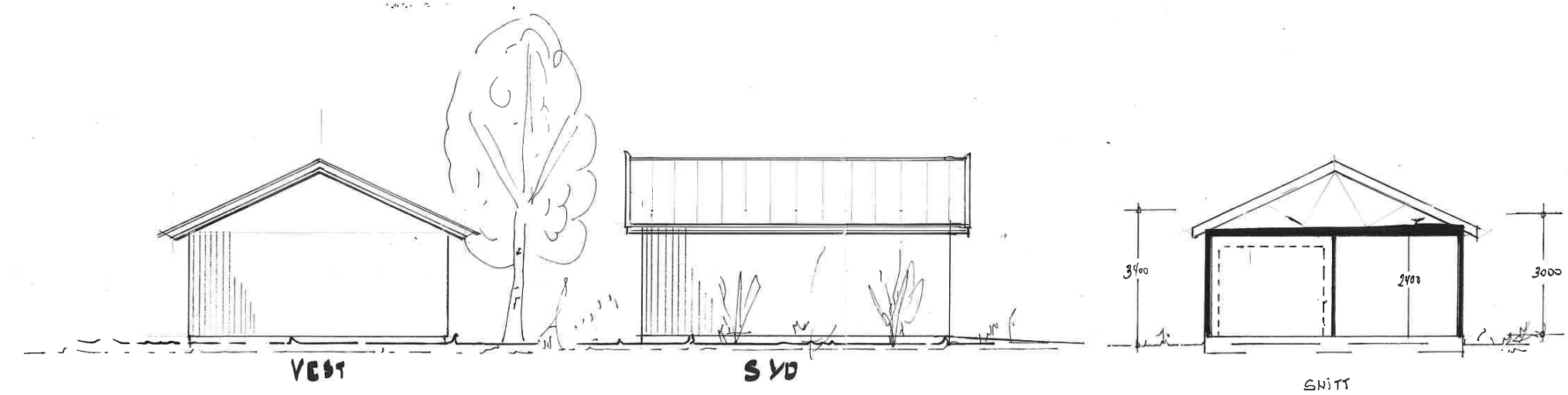
| PLANETEGNING 1 ETG    |        |              |                       |
|-----------------------|--------|--------------|-----------------------|
| STB Elendom AS        |        |              |                       |
| Dokumentnr.           | Løpnr. | Dato         | Sign.                 |
| 1                     | 01     | 2004/8       |                       |
| Byggherren Trulsen AS |        |              |                       |
| BYA 5 3262 Løvli      |        |              |                       |
| 1:100                 |        |              |                       |
| tegn.nr. anl.nr.      |        |              |                       |
| Revidering            | Dato   | Ansvarshaver | Byggherren Trulsen AS |



Rom 87.70  
 Løpnr 34.3 x 0.124 x 4.15  
 BTA 92.4

STUE 40.3  
 SOV 7.0  
 SOV 12.6  
 BOD 9.0  
 WC 1.7  
 SOV 7.7  
 BOD 2.0  
 WC 1.6  
 87.7

| PLANETEGNING 2 ETG    |        |              |                       |
|-----------------------|--------|--------------|-----------------------|
| STB Elendom AS        |        |              |                       |
| Dokumentnr.           | Løpnr. | Dato         | Sign.                 |
| 1                     | 01     | 2004/8       |                       |
| Byggherren Trulsen AS |        |              |                       |
| BYA 5 3262 Løvli      |        |              |                       |
| 1:100                 |        |              |                       |
| tegn.nr. anl.nr.      |        |              |                       |
| Revidering            | Dato   | Ansvarshaver | Byggherren Trulsen AS |



|     |          |      |                                |                 |            |         |
|-----|----------|------|--------------------------------|-----------------|------------|---------|
|     |          |      |                                | GARASJE TEGNING | dato       | tegn.   |
|     |          |      |                                | STB Eiendom AS  | 03.03.2022 |         |
|     |          |      | Doktorveien 1, Larv Larkvik    | 2004/8          | mål        |         |
|     |          |      | Byggmester Trulsen AS          |                 | 1:50       |         |
|     |          |      | ØYA S 3262 Larvik              |                 | tegn.nr    | anl.nr. |
| nr. | Revisjon | Dato | Ansvaker Byggmester Trulsen AS |                 |            |         |

# ROMSKJEMA

Doktorveien 1 01.10.22

|               | GULV                                                                                                                  | VEGG                                                     | HIMLING                                                                  | INNREDNING                                                                                                                       | ANNET                                                                                                                                                         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GANG          | Parkett eller Laminat priset til 450.-/m2, gulvlist tilpasset gulv. OBS! Enkelte gulvtyper er vanskelig å fremskaffe. | Gips, sparklet og malt. Farge «Letthet». (NCS 0501-Y01R) | Gips, sparklet og malt hvit. 4 downlights.                               |                                                                                                                                  | Vannbåren varme i gulv.                                                                                                                                       |
| STUE/ KJØKKEN | Parkett eller Laminat priset til 450.-/m2, gulvlist tilpasset gulv. OBS! Enkelte gulvtyper er vanskelig å fremskaffe. | Gips, sparklet og malt. Farge «Letthet». (NCS 0501-Y01R) | Gips, sparklet og malt hvit begge etg. 10 downlights.                    | Kjøkken iht tegninger og egne beskrivelser.                                                                                      | Vannbåren varme i gulv Komfyrvakt. Lekkasjestopper.                                                                                                           |
| BAD/VASK      | Fliser 60x60 cm. Farge: Beigegrå. Type Glade fra Fagflis.                                                             | Fliser 60x60 cm. Farge: Beigegrå Type Glade fra Fagflis. | Gips, sparklet og malt. Farge: Hvit. 4 downlights + plafond i teknisk    | Linn Hilde møbel 100cm med Ett-greps armatur. Speil med lys. Dusjvegger 90x90 cm i herdet glass. Rettvinklet og innover slående. | Avtrekksvarmepumpe som kombinerer; varme ventilasjon varmegjenvinning og varmtvann. Varmekabel i badegulv. Opplegg for vaskemaskin og kondensfri tørketrommel |
| WC            | Fliser 60x60 cm. Farge: Beigegrå. Type Glade fra Fagflis.                                                             | Gips, sparklet og malt. Farge «Letthet». (NCS 0501-Y01R) | Gips, sparklet og malt hvit. Plafond(taklys)                             | Hvit servant med skap. Ett-greps armatur. Speil og lysarmatur.                                                                   | Lekasjestopper Varmekabel i gulv                                                                                                                              |
| SOVEROM       | Parkett eller Laminat priset til 450.-/m2, gulvlist tilpasset gulv. OBS! Enkelte gulvtyper er vanskelig å fremskaffe. | Gips, sparklet og malt. Farge «Letthet». (NCS 0501-Y01R) | Gips, sparklet og malt hvit. 4 downlights                                | Kombi garderobe 100 cm Glatt, hvit. Sidehengslede dører. Tot 4 skap a 2500kr inkl montering.                                     | Varmelist                                                                                                                                                     |
| INNVENDIG BOD | Parkett eller Laminat priset til 450.-/m2, gulvlist tilpasset gulv. OBS! Enkelte gulvtyper er vanskelig å fremskaffe. | Gips, sparklet og malt. Farge «Letthet». (NCS 0501-Y01R) | Gips, sparklet og malt. Farge: Hvit. Nedforet himling. Enkel lysarmatur. | Der hvor det er innv bod kan dette være et alter-nativ plassering av pumpe. Dette avgjør entreprenør mhp teknisk og kostn.       |                                                                                                                                                               |
| TERRASSE      | Royal impregner brun terrassegulv.                                                                                    |                                                          |                                                                          |                                                                                                                                  | Utelys lampe på vegg, bryter inne. Dobbelt stikkontakt.                                                                                                       |

OBS! I forbindelse med varevalg og installasjoner, gjør vi oppmerksom på at det kan forekomme leveranseproblemer og at kunden må være innstilt på at han må akseptere andre valg en det som er beskrevet.

Annet: Tak og vindusoverganger leveres som listfritt, innvendig dører leveres type trend 1 med hvit slette karm lister.  
1 stk garasje med avsatt areal til bil og sportsbod ref. byggemeldingstegninger.  
Garasjeport og portåpner med 1 stk fjernkontroll, 1 stk tak lampe og 1 stk stikk. Tilrettelegging for lader til bil.  
Avtrekksvarmepumpe plasseres av entreprenør, konferer derfor med entreprenør om plasseringen er uklar.



## PROSJEKTBEKRIVELSE 01.10.22

Doktorveien 1, Larvik



### 1.Prosjektet

|                       |                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| BYGGHERRE             | Doktorvei1 AS (senere kalt BH)                                                       |
| ENTREPRENØR           | TE AS                                                                                |
| BYGGETOMT             | Adresse; Doktorveien 1 og har et areal på ca. 1329m2                                 |
| FREMTIDIG EIERFORHOLD | Prosjektet er planlagt organisert som et borettslag med 4 leiligheter.               |
| ADKOMST               | Fra Doktorveien i syd.                                                               |
| OMFANG                | Det skal bygges 4 leiligheter 4 garasjer med areal til 4 p-plasser og 4 sportsboder. |
| PARKERING             | Parkering, 1 p-plass i garasje og 1 p-plass ute foran garasjen.                      |
| VEDTEKTER             | Dette vil bli utarbeidet senere, Ref. eget skriv.                                    |



### 2.Miljø, energi og sikkerhet

**MILJØ**  
Ved valg av materialer i boligen er det i størst mulig grad hensyntatt et miljømessig perspektiv. Det benyttes ikke tropiske treslag. Eventuelle allergifremkallende materialer er prøvd unngått. Det benyttes miljøvennlige malinger.

**ENERGI**  
Boligen oppføres ihht TEK 17. Dette innebærer blant annet strenge krav til varmeisolasjon og tetthet.

**LYDISOLASJON**  
Boligene bygges etter Norsk Standard, standarden setter krav til lydisolering mellom boenheter.

**SIKKERHET**  
Bygget bygges etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene har pålagt. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, rømningsveier og elektriske anlegg.

### 3.Utvendig anlegg

**FELLESANLEGG**  
Kjøreveier og parkeringsplasser; arealene asfalteres. Området forøvrig bevares i størst mulig grad, plen tilsåes. Borettslaget sørger selv for vanning, pleie og øvrig beplantning.

**OVERVANNSHÅNDTERING**  
Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann renner til omkringliggende terreng.

**VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER**  
Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlige ledninger eller løses etter utbyggers foretrukne løsning, men i henhold til krav.

**KABELFØRINGER**  
Sterkstrøm, TV / data ledninger føres frem til bygg.

**RENOVASJON**  
Plassering av renovasjon blir syd på eiendommen med kort avstand til doktorveien. Endelig plassering vil bli avklart senere.

**POSTKASSER**  
Det vil bli montert en postkasse for hver leilighet samlet ute. Plassering blir i samråd med postbud el.

**SKILT / HUSNUMMER**  
Det vil bli nødvendig skiltet for adressering av boligen.

### 4.Bygningens konstruksjoner

**FUNDAMENTER**  
Bygget fundamenteres med støpt plate på mark.

**BÆREKONSTRUKSJONER**  
Konstruksjonene blir primært i treverk.



-Doktorvei1 AS-

#### YTTERVEGGER

Yttervegger bygges i bindingsverk med nødvendig isolasjon. Veggene utvendig avsluttes med behandlet trekledding el. ref. illustrasjon. Innvendig avsluttes med gipsplater sparklet og malt lys grå.

#### BESLAG

Utvendige beslag leveres ihht. til illustrasjoner eller liknende farge.

#### TAKVERK OG TAKTEKKING

Bærende konstruksjon i tre og isolering ihht krav. Taket tekkes primært med takstein/papp på flatt parti.

#### INNERVEGGER

Innvendige vegger bygges i tre med nødvendig isolasjon platet på begge sider, gips males.

#### REKKVERK

Rekkverk i metall og glass.

#### VERANDAER 2 etasje

Tette trekonstruksjoner med tilfarer og terrassegulv Royal brun el. i 2etg.

#### TERRASSER

Terrasser 1 etasje med tilfarer og terrassegulv Royal brun el.

#### TRAPP OG FELLES ADKOMST

Belegg på gulv. Felles trapp i tre med belegg i trinn. Malt gips på vegg og tak.

#### HEIS

Det er klargjort for løfteplattform til 2 etg. (løfteplattform er ikke med i leveransen)

## 5. Innredninger og overflater

Det vises her til eget skjema ”ROMBESKRIVELSE” 01.10.22

## 6.Ventilasjon /oppvarming

Det leveres avtrekksvarmepumpe, denne har innebygget varmepumpe som kombinerer varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann, dette gir lavt energibruk.

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang.

Bad og WC blir levert med elektriske kabler.

Soverom leveres med varmelist på vegg.



-Doktorvei1 AS-

## 7.Dokumentasjon

**HUSEIERBOK/FDV- dokumentasjon.** Ved overtagelse av boligen vil hver kjøper få utlevert FDV dokumentasjon som inneholder relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr etc. , samt rettledning i bruk og vedlikehold.

**DRIFTSAVTALER.** Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og liknende som trenger drifts- og vedlikeholdsrutiner.

Utbygger anbefaler derfor at borettslaget/eierne inngår avtaler eller finner systemer for dette.

- Drift og vedlikehold av ventilasjon
- TV og Data signaler
- Garasjeporter vedlikehold
- Snømåking, gressklipping og annet stell av grøntanlegg.
- Kjøkkenvifter/kullfilter bytte etc.
- Vedlikehold bygg.

## 8.Diverse

**Valgmuligheter** Kjøpere som handler etter bustadoppføringslova vil få muligheter til å velge andre farger og kvaliteter enn det som er beskrevet.

Planløsninger kan i noen tilfelle endres noe, dette må ikke gå utover konstruksjoner som er nødvendig eller endre slik at det går utover de andre leilighetene. Alle slike endringer og annet må avtales med TE.

Tilvalg og endringer må bestilles hos TE. TE opplyser om hva som er mulig.

#### Heksesot

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingsprodukter, kan det være fare for heksesot inne i leilighetene. Alle leiligheter bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med bruk av gass og levende lys. (vurder lystype og god lufting første 2 år) Det er ingen reklamasjon på dette.

#### Svinnsprekker

Det kan i løpet av det første året og eller i forbindelse med overganger til og fra fyringsperioder forekomme svinnsprekker og bevegelse i treverk. Denne bevegelsen er en naturlig endring og er ikke nødvendigvis en reklamasjon. Ta kontakt med Entreprenør for å avklare dette om det skulle oppstå.

#### Forbehold

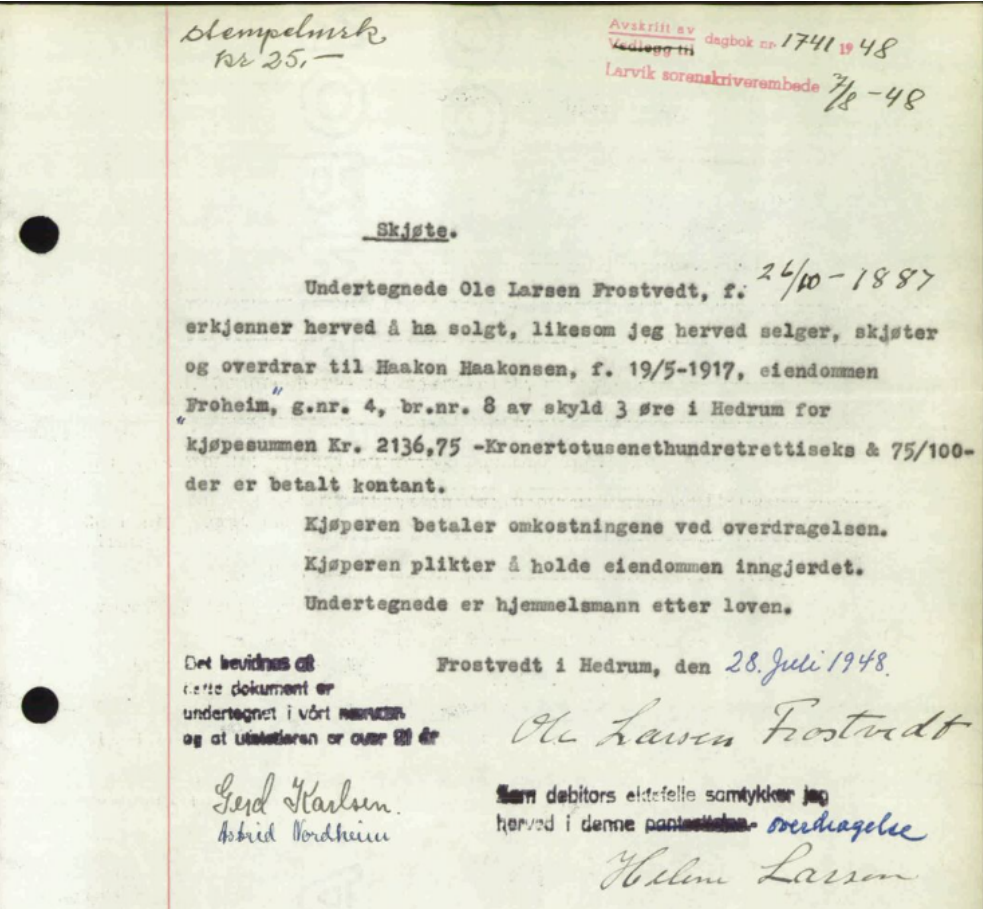
Som følge av detaljprosjektering og eller offentlige krav, kan det forekomme endringer i forhold til prosjektbeskrivelse, prospekt tegninger og illustrasjoner. Spesielt kan dette gjelde tekniske føringer og valg av løsninger/varevalg. Romstørrelser kan også avvike noe.

Illustrasjoner bilder ol. er ment som en indikasjon av bygg og rom etc., utstyr og inventar er derfor ikke å betrakte som bindende dokumenter. Les derfor kontrakt med leveranseomfang, romskjema, beskrivelser og byggemeldingstegninger nøye og avklar eventuelt med megler/utbygger dersom noe er uklart.

Endring i plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjon, elektriske føringer, vann og avløp oa. vil kunne endre leilighetenes areal. Slike mindre avvik vil ikke være grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg og bygningstekniske løsninger som ikke reduserer boligens kvalitet. Dette gir ingen rett til reduksjon av pris eller endring av kontrakten

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer som måtte følge av myndighetenes krav.



Doktorveien 1 brl

Driftsbudsjett/ budsjetterte felleskostnader pr. oktober 2022

| Utgifter              | Pr. leil. | Totalt  |
|-----------------------|-----------|---------|
|                       | 4         |         |
| Driftskostnader       | 5 000     | 20 000  |
| TV/ Bredbånd          | 6 500     | 26 000  |
| Lønn og honorarer     | 3 500     | 14 000  |
| Fellesstrøm           | -         | -       |
| Vedlikehold           | 5 000     | 20 000  |
| Revisjon              | 1 000     | 4 000   |
| Forvaltningshonorar   | 6 000     | 24 000  |
| NBBL kontingent       | 100       | 400     |
| Forsikringer          | 5 000     | 20 000  |
| Kommunale avgifter    | 11 700    | 46 800  |
| Renteutgifter         |           | 455 700 |
| Sum ordinære utgifter |           | 630 900 |

VEDEKTER

for Doktorveien 1 borettslag org. nr. xxxxxxxx vedtatt på stiftelsesmøtet den xxxxxx

1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**  
Doktorveien 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**  
Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**  
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**  
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**  
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**  
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**  
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**  
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

**4-1 Boretten**  
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

#### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Boliger med andels-/aksjenummer             | 6 850 kroner  |
| Boliger med seksjonsnummer                  | 7 650 kroner  |
| Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 12 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | 14 650 kroner |

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer | boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen | ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



& LEINÆS  
PARTNERS

## KONTAKT MEGLER

**Knut H. Leinaes**  
Advokat / Partner

92 05 35 33  
[knut@leinaes.no](mailto:knut@leinaes.no)

**Cecilie Moe Jensen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner

93 24 37 67  
[cecilie@leinaes.no](mailto:cecilie@leinaes.no)