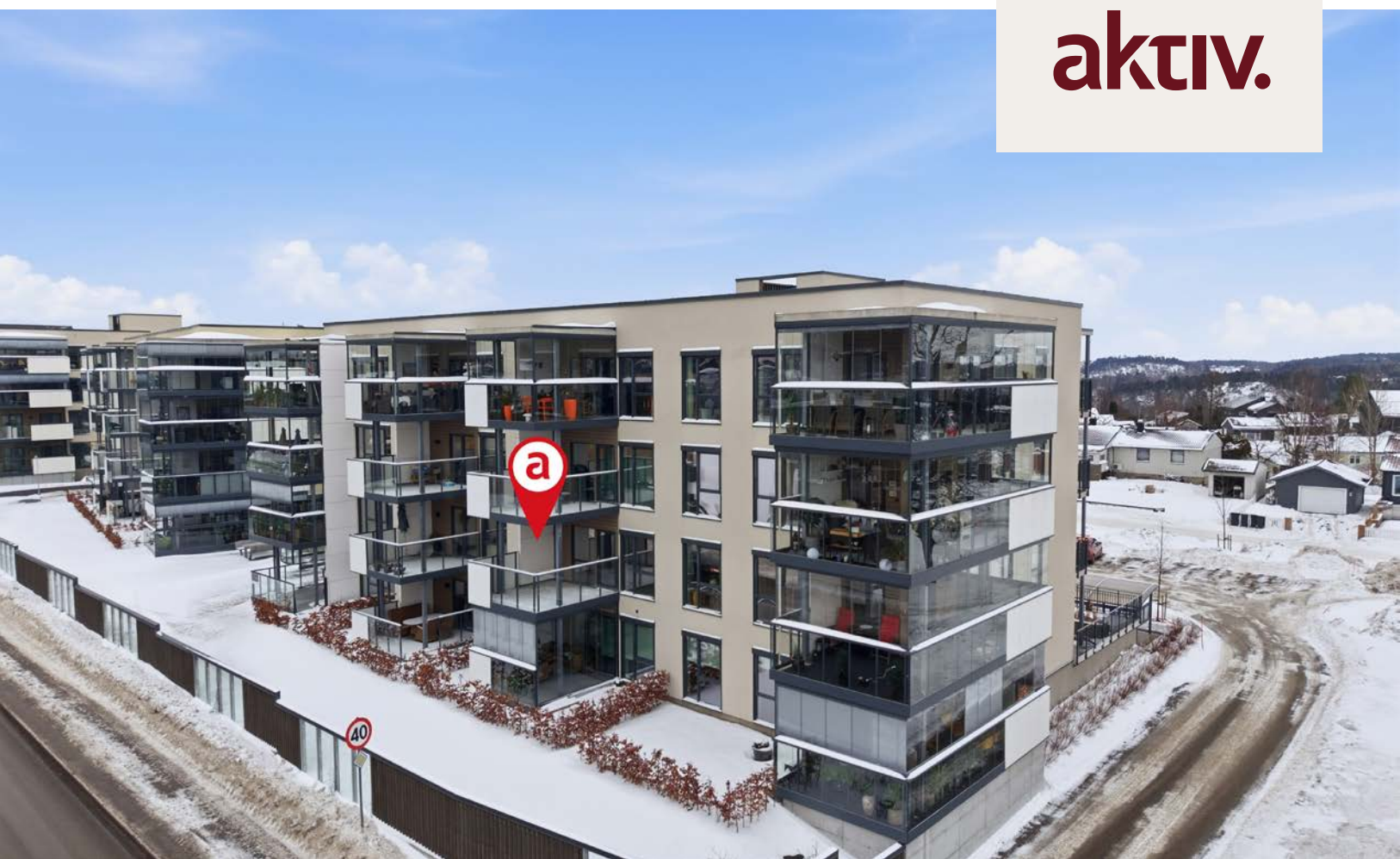


aktiv.





Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

HOVLAND - flott 3-roms leilighet i 2. etasje med god planløsning og god standard. Garasje og heis.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: gang, wc, innvendig bod, bad, 2 soverom (hovedsoverommet har walk-in-garderobe) samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong. Liten uteplass også ved inngangspartiet.

Garasjeplass og sportsbod i kjeller.

Leiligheten er levert med en gjennomgående god standard. Det er benyttet en fin 1-stavs eikeparkett på gulvene, veggene er malt i lyse, tidsriktige farger, himlinger er hovedsaklig sparklede og malte betongelementer. Pen kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og stekovn). Pene flislagte bad med delikate flisvalg. Det er god komfort i boligen - den er godt isolert og det er både vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 790 000,-	Antall rom:	3
Fellesgjeld:	Kr 2 694 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2005, bnr. 1280
Omkostn.:	Kr 1 390,-	Andelsnr.:	6
Total ink omk.:	Kr 4 485 390,-	Oppdragsnr.:	1303260012
Felleskostn.:	Kr 15 205,-		
Selger:	Yttersøv. 21 AS		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total	79/84 kvm		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Energiattest	45
Nabolagsprofil	54
Budskjema	62

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm. - Entré, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom

BRA-e: 5 kvm. - Sportsbod i garasjeanlegg i underetasjen.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er hovedsakelig fellesareal. Midtleilighetene i 2.-4. etasje har eksklusiv bruksrett til uteplasser på svalganger som vist på salgstegninger. Øvrige fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer og beplantning, asfaltert adkomst og gårdsplass samt felles sykkelparkering, orangeri med uteplass mm.

Beliggenhet

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Hovland er et veletablert boligområde rett utenfor Larvik sentrum. Her er det nærbutikk rett over gata, buss-stopp like ved og nytt Helsehus under oppføring på nabotomten. Her er det kort vei til både skoler og barnehager. Til Hedrum Ungdomsskole er knappe 200 meter, og til Fagerli skole er det rundt en kilometer. Fagerli er en helt ny barneskole, og dette går for å være en av Norges flotteste skoler. I nærområdet er det en lang rekke tilbud til både store og små. På Nanset er det et aktivt idrettsmiljø, og her er det aktivitet sent og tidlig. Det finnes et mangfold av lag og foreninger for den som vil være sosial. Området byr også på unike turmuligheter. Bøkeskogen er velkjent for de fleste, men det

er flere perler. Vestmarka, som faktisk ligger rett nord for Denja Hage, et tureldorado sommer som vinter. Om vinteren er det milevis av velpreparerte løyper takket være Nanset IF sin innsats, og lysløypa er flittig brukt av ivrige barn og voksne til klisterfargen er mørkerød. Sommerstid er det populært å legge turen innom Padlehytta ved Farrisvannet, eller hele veien til Lauvesetra, og bli belønnet med rømmevafler og kaffe. Vestmarka og Farrisvannet er verdt mange besøk. Om du vil til byen, er det en fin sykkel tur til Larvik sentrum, eller om du hopper på bussen som stopper like ved.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Yttersøveien og Sagaveien.

Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse, boligblokker og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på parkeringskjeller av betong. Vegger av bindingsverk/betong, utvendig er boligen forblendet/kledd med murpuss, trepanel og laminatplatekledning.

Bygningen har flatt tak.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: gang, wc, innvendig bod, bad, 2 soverom (hovedsoverommet har walk-in-garderobe) samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong. Liten uteplass også ved inngangspartiet.

Garasjeplass og sportsbod i kjeller.

Standard

Leiligheten er levert med en gjennomgående god standard. Det er benyttet en fin 1-stavs eikeparkett på gulvene, veggene er malt i lyse, tidsriktige farger, himlinger er hovedsaklig sparklede og malte betongelementer. Pen kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og stekovn). Pene flislagte bad med delikate flisvalg. Det er god komfort i boligen - den er godt isolert og det er både vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Leiligheten har vært bebodd.

I tilstandsrapporten er følgende gitt tilstandsgrad 2:

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er riss/sprekk i overgang mellom parkett og gulvlist under stuevindue. Forholdet kan skyldes bevegelser i materialene eller manglende tilpassing av parketten. Overgangen mellom parkett og listverk kan fuges eller utbedres ved å montere en bredere list mot gulvet.

Kjøkken:

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfronten under benkeskapet og på oppvaskmaskinen har skader, og svelling på grunn av fuktighet. Kjøkkenfronter med svelling bør utbedres eller skiftes.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Leiligheten overtas slik den fremstår ved visning.

Hvitevarer

Leiligheten er levert med integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og stekovn)

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0005095225

Diverse

Nå lanseres "Trygt Boligkjøp" for leilighetene i Denja Hage.

Med "Trygt Boligkjøp" kan du kjøpe ny leilighet nå og flytte inn når du har solgt egen bolig, forbehold om salg av egen bolig aksepteres under gitte forutsetninger.

Dette reduserer risikoen og ulempen med å sitte med to boliger over lenger tid og vil være en trygghet for deg som ønsker å selge nåværende bolig og flytte til ny i Denja Hage.

Forutsetninger for «Trygt Boligkjøp»

Fleksibel overtagelse kan avtales under følgende forutsetninger:

Leiligheten i Denja Hage kjøpes iht. prisliste.

Overtagelsen skjer innen 6 måneder fra signering av kontrakt.

Kjøpers bank må kunne bekrefte finansiering.

Forbehold om salg av egen bolig kan avtales under følgende forutsetninger:

Leiligheten i Denja Hage kjøpes iht. prisliste.

Kunden ønsker å ta forbehold om salg av egen primærbolig.

Kunden forplikter seg til å akseptere bud på eller over prisantydning satt i etakst av

Aktiv Eiendomsmegling. Prisvurdering avklares før kontrakt skrives.

Kjøpers bank må kunne bekrefte at kjøper vil ha finansiering etter salg av nåværende bolig.

Frist for avklaring av forbehold om salg av egen bolig og overtagelse av leilighet i

Denja Hage skal skje senest 6 mnd. etter signering av kontrakt.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken samt gang/entré.

Varmtvann til gulvvarme samt varmtvann i kraner/dusj fra felles varmepumpeanlegg.

Varmekabler i badegulv. Balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Forøvrig mulighet for elektrisk oppvarming hvis behov.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

2 694 000 (Andel av fellesgjeld)

4 484 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 485 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 494 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 497 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er: renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, utvendig drift og vedlikehold mm.

I tillegg innbetales akonto beløp for varmtvann og oppvarming (vannbåren varme). Nåværende beløp er kr. 300,- til varmtvann og kr. 700,- til oppvarming. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 205

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 4 558,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 2 694 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25102382822, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 508

Saldo per 03.02.2026: 80 796 000

Andel av saldo: 2 694 000

Første termin: 30.06.2023

Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 31.05.2068)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043

utgjøre ca kr 4 558,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember.

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Ved evt innfrielse av fellesgjeld vil månedlig felleskostnader pr. måned være driftskostnader p.t. kr. 4.090,- pr. mnd.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 11115

Andel fellesformue

Kr 2 178

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Denja Hage Bygg A og B Borettslag;

Organisasjonsnummer

931139746

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Denja Hage er et nyetablert borettslag fra 2023. På tomten er det i dag bygget 3 leilighetsbygg. Byggene med adresse Yttersøveien 21 og 23 er et samlet borettslag. Bygget som har adresse Sagaveien 10 tilhører et annet borettslag. Det er planlagt bygging av 2 leilighetsbygg til på tomten (kjelleren til det ene av disse byggene er allerede bygget).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25102382822, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 508

Saldo per 03.02.2026: 80 796 000

Andel av saldo: 2 694 000

Første termin: 30.06.2023 Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 31.05.2068)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 4 558,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember.

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. H

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 1280 i Larvik kommune. Andelsnr. 6 i Denja Hage Bygg A og B Borettslag; med orgnr. 931139746

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.09.2024

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til borettslaget er direkte fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde ref. reguleringsplan med bestemmelser for Yttersøveien 21, vedtatt 13.05.2020.

Omfattes også av kommunedelplan for Larvik by 2025-2037. Det pågår arbeid med reguleringsplan for Hovlandbanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Konsesjon

Ikke konsesjon.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 213,-. Utleggene omfatter urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 550,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

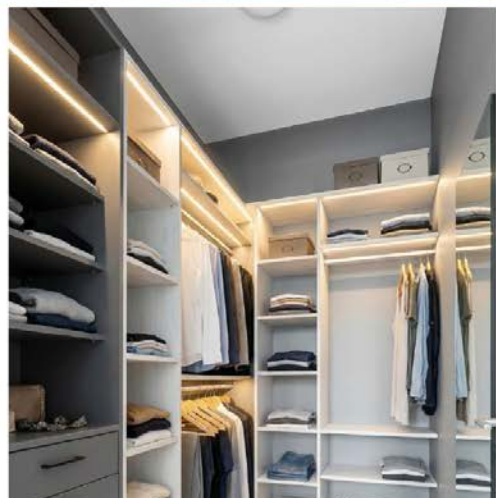
Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

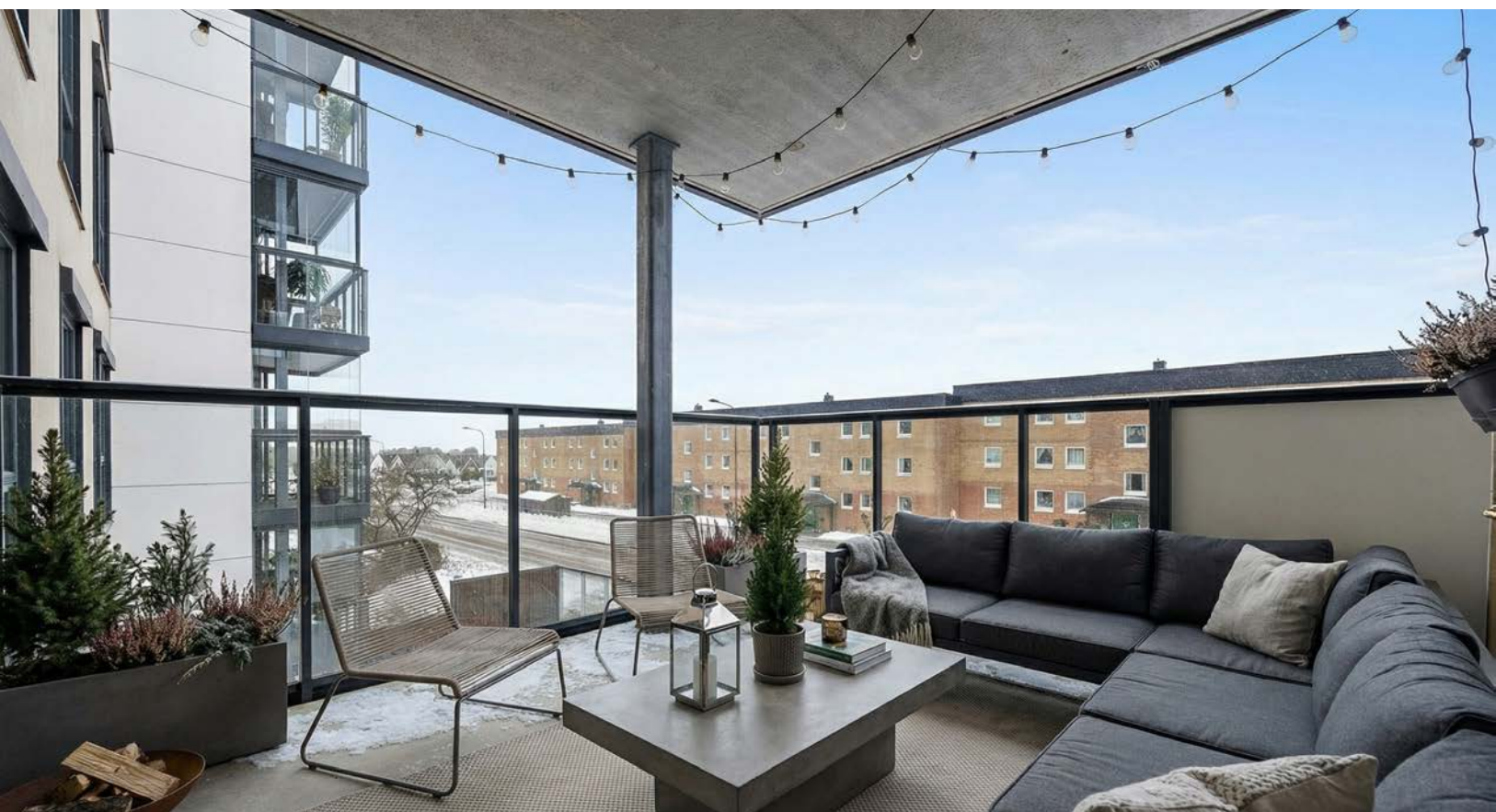
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

23.02.2026



Velkommen til en flott nyere leilighet i Denja Hage. Bildene er digitalt stilet. Fotograf A7 media v/ Joakim Maylove Moltzau



Overbygget balkong med gode solforhold. Bildet er digitalt stilet.



Balkongen har gode solforhold. Bildet er digitalt stylet.



Stue med åpen løsning mot kjøkken. Bildet er digitalt stylet.



Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Bildet er digitalt stylet.



Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Godt med skaplass.



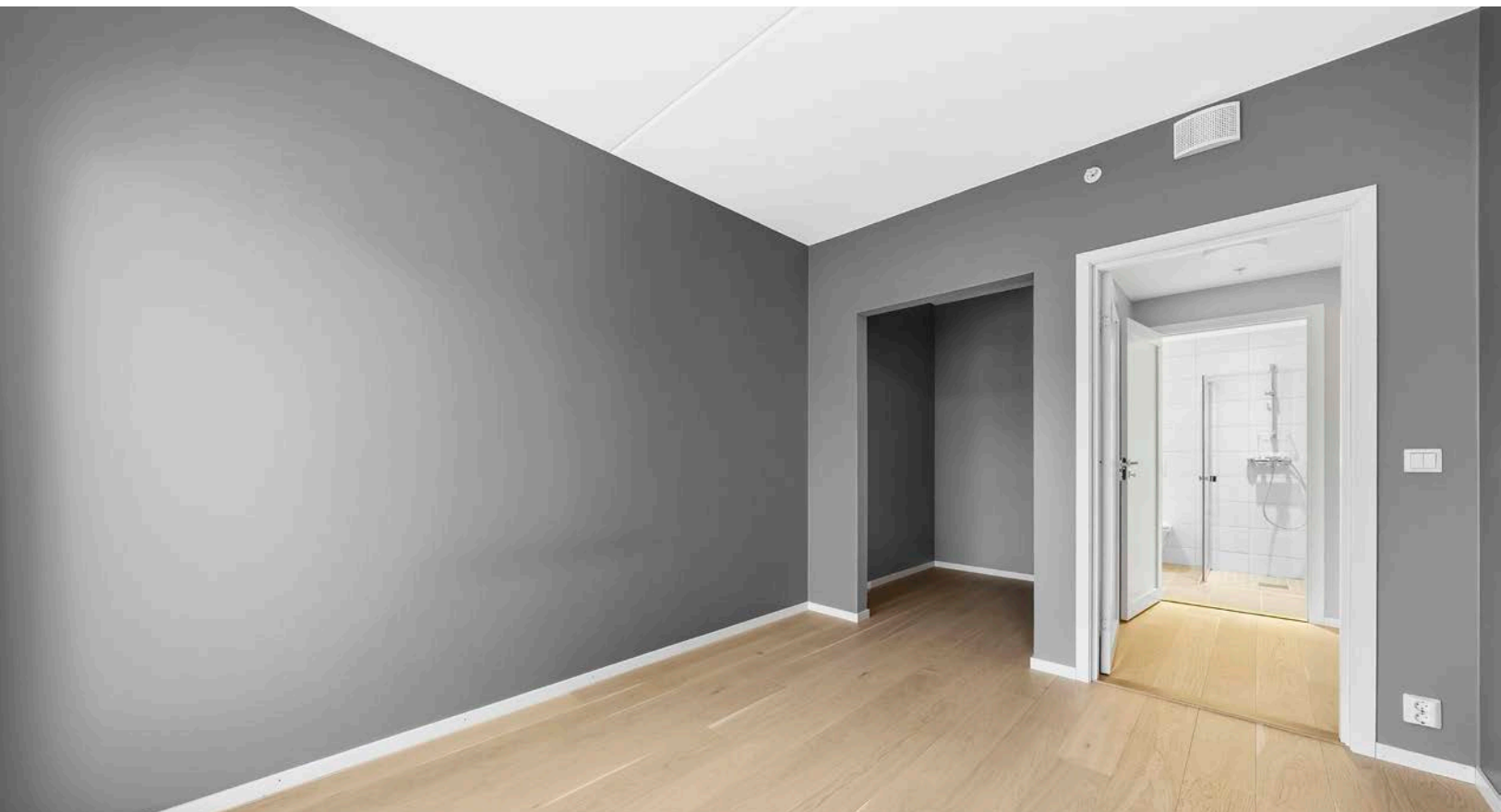
Kjøkken



Flislagt bad/wc/vaskerom. Bildet er digitalt stilet



Hovedsoverom. Bildet er digitalt stylet.



Hovedsoverom med walk in garderobe



Walk in garderobe i tilknytning til hovedsoverom. Bildet er digitalt stylet, det er ikke montert garderobe i rommet



Gjestetoalett



Soverom 2. Bildet er digitalt stylet.



Uteplass som tilhører leiligheten på svalgangen utenfor leiligheten. Bildet er digitalt stylet



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Yttersøveien 21E, 3274 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2005, bnr. 1280

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1137

Referansenummer: TM7582

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denja hage bygg A og B borettslag og Yttersøveien 21E, er bygget i 2023 og har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på parkeringskjeller av betong. Vegger av bindingsverk/betong, utvendig er boligen forblendet/kledd med murpuss, trepanel og laminatplatekledning. Bygningen har flatt tak.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, heis og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, 2 Soverom, Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom

I tillegg disponerer leiligheten en bod og garasjeplass i felles kjellergarasje.

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming via:
Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG [Gå til side](#)

På balkongsiden er veggene kledd utvendig med liggende trepanel og puss/mur.
På inngangspartisisden har leiligheten utvendige veggkonstruksjonen av fasadeplater.

Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminium, topphengsling, fastkarm og 3-lags glass.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med aluminiums utside og stort glassfelt i tre lag glass.

Til leiligheten er det en 11,9 kvm overbygget balkong, bygget i betong og opplagret på stålsøyler.

INNENDIG [Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Innvendig har boligen malte ramtredører med en speile.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderommet har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malte plater

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Under overskapene er det montert integrert lyslist.

Kjøkkenet har integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, det er kjøkkenventilator. I tillegg er det vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg i boenheten.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten er tilkoblet til bygningens brannvarslingsanlegg og har to røykvarslere, montert i entreen og i stuen.
Boligen har sprinkelanlegg med sprinkelhoder i alle rom, branslukningsapparatet er plassert i boden.

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.
Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet i boden.

Leiligheten har Flexit ventilasjonsaggregat montert i taket i entreen.

Bygningen har en varmepumpeløsning for oppvarming av tappevann og gulvvarme.
Boligen har vannbåren varme i stue og gang, det vannbårene systemet er montert i rør i rør skapet i boden sammen med tappevannet.
Det vannbårene gulvvarmen blir forsynt av varmesentralen i bygningen.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automasikringer, er montert i boden

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming via:
Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

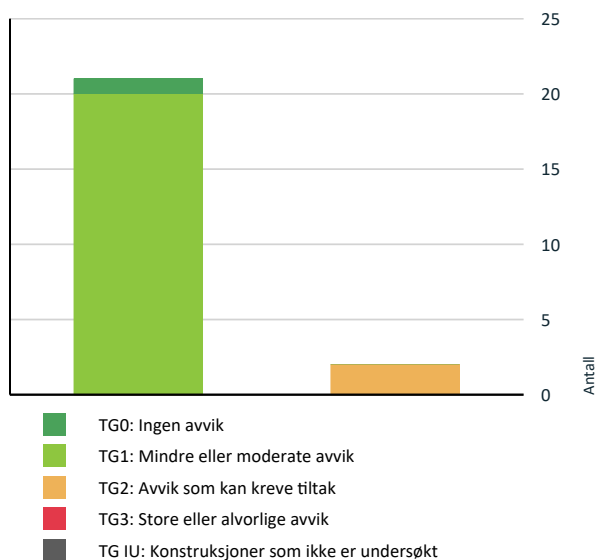
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Leiligheten har veggkonstruksjon av ukjent utførelse.

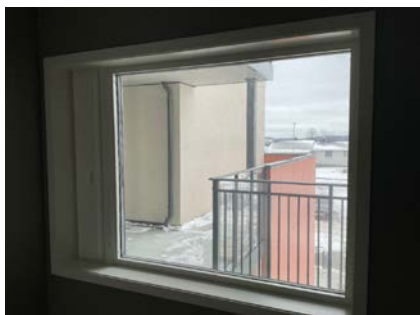
På balkongsiden er veggene kledd utvendig med liggende trepanel og puss/mur.

På inngangspartiden har leiligheten utvendige veggkonstruksjonen av fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminium, topphengsling, fastkarm og 3-lags glass.

På soverommet ved entréen har vinduet luftfelt mot åpent fellesareal.



Soveromsvinduet med luftfelt.

TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.



Inngangsdør, soveromsvindu og utvendig platekledning.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiums utside og stort glassfelt i tre lag glass.



Balkongdør og stuevinduer

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 11,9 kvm overbygget balkong, bygget i betong og opplagret på stålsøyler.

Rekkverket er av glass, lakkert aluminium og platekledning av høytrykkslaminat.

Rekkverkshøyden er 1,29 m

Mot naboen på høyre side er det en tett vegg bygget av laminat platekledning.

Tilstandsrapport



Balkong

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er riss/sprekk i overgang mellom parkett og og gulvlist under stuevindue.

Forholdet kan skyldes bevegelser i materialene eller manglende tilpassing av parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Overgangen mellom parkett og listverk kan fuges eller utbedres ved å montere en bredere list mot gulvet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan sprekken bli mer synlig, det kan samle seg støv og smuss og forholdet kan påvirke estetikk og opplevd standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i betong/elementer.

Jeg har målt 3 mm høydeforskjell fra ytterveggen i entreen til ytterveggen i stuen.

Det er 6 mm nivåforskjell mellom entreen og toalettrommet.

Det er minimale skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ramtredører med en speile. Døren til boden og dørene til gangen fra stuen er skyvedører.



Dobbel skyvedør fra stuen til gangen

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malte plater



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100 fall fra døren og til nedsenket dusjnisje.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 30 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk ved synlig slukmansjett under klemring, jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på baderommet.



Sluk i nedsenket dusjhjørne

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne.

Det er fremlagt dokumentasjon fra utbygger på toalettsisterne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk i taket via den balansert ventilasjonen i leiligheten.

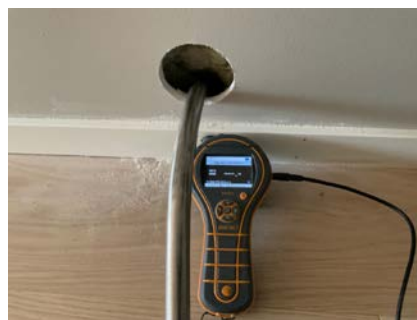
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i entreen, i tillegg til konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Fukmåling mot dusjhjørne 09.02.2026

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Under overskapene er det montert integrert lyslist.

Kjøkkenet har integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, det er kjøkkenventilator og i tillegg er det vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfronten under benkeskapet og på oppvaskmaskinen har skader, og svelling på grunn av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Kjøkkenfronter med svelling bør utbedres eller skiftes.

Skadde overflater og komponenter bør repareres eller erstattes.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil kjøkkenets funksjon, brukervennlighet og estetisk opplevelse være redusert..

Tilstandsrapport



Kjøkken



Svelling på grunn av fuktighet i benkeskap og front for oppvaskmaskin
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg i boenheten.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

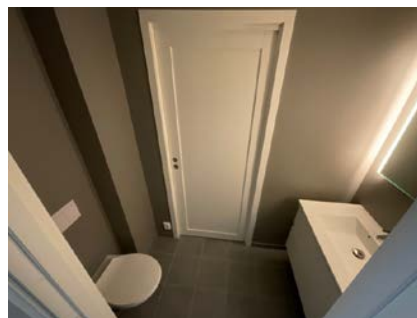
Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Det er fremlagt dokumentasjon fra utbygger på toalettsisterner.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden
Skapet er drenert til baderommet vegg-i-vegg, rommet har sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet i boden.



Rød i rør skap for tappevann og gulvvarme

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet, på badet og på toalettrommet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har Flexit ventilasjonsaggregat montert i taket i entreen.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat i taket i entreen

! TG 1 Varmesentral

Bygningen har en varmesentral/varmepumpeløsning for oppvarming av tappevann og gulvvarme.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann i bygningen tilkoblet varmesentralen.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i stue og gang det vannbåre systemet er montert i rør i rør skapet i boden sammen med tappevannet.

Det vannbårene gulvvarmen blir forsynt av varmesentralen i bygningen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automasikringer, er montert i boden

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming via:
Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Bygningen er oppført i 2023, det er Fjorden Elektro som er installatør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i boden

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

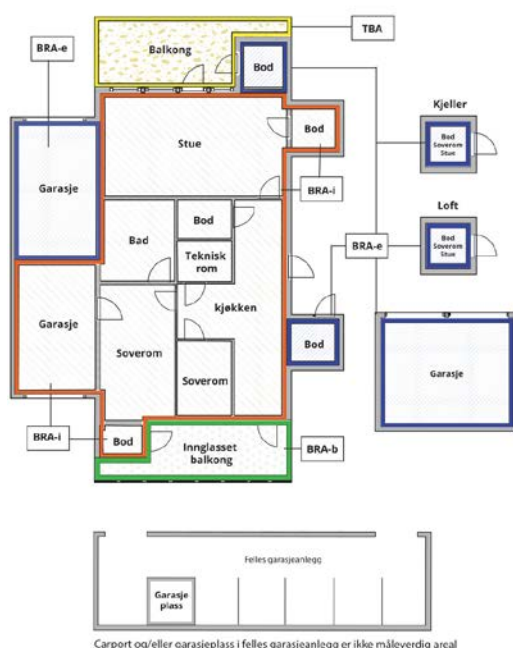
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	5		84	12
SUM	79	5			12
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom	Bod i kjellergarasje	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles inngangsparti, heis og trapp til felles utvendig adkomstareal.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 9,1 m²
Soverom 1: 7 m²
Soverom 2: 13,6 m² m/garderobe
Toalettrom: 2,2 m²
Bod: 3,5 m²
Stue/kjøkken: 30,2 m²
Gang: 2,5 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²

Balkong på 11,9 m² (TBA)

I tillegg disponerer leiligheten:

- Bod i kjellergarasje: 5 m² (BRA-e)
- Garasjeplass i felles kjellergarasje.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet og toalettrommet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	1280		0	3269.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Yttersøveien 21E

Hjemmelshaver

Denja Hage Bygg A Og B Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/DENJA HAGE BYGG A OG B BORETTSLAG	931139746	H0202	Larvik Boligbyggelag	Yttersøveien 21 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i Denja hage bygg A og B borettslag, sentralt plassert på Hovland med ca 100 meter til dagligvare og offentlig kommunikasjon, det er ca 800 meter til kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Yttersøveien og Sagaveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert/hellelagt.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges uten egenerklæring, selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppmåling/skisser	09.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	21	Nei
Grunnbokutskrift	09.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	13.04.2023		Gjennomgått	9	Nei
Meglerpake	10.02.2026		Gjennomgått	52	Nei
Egenerklæring		Selges uten egenerklæring, selger har ikke bebodd eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

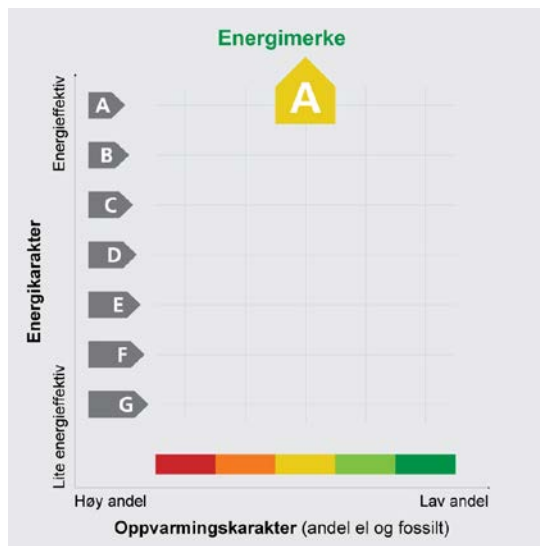
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Yttersøveien 21E
Postnr	3274
Sted	Larvik
Leilighetsnr.	
Gnr.	2005
Bnr.	1280
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300846496
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2023-1484387
Dato	13.04.2023



Innmeldt av Termoennergi Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

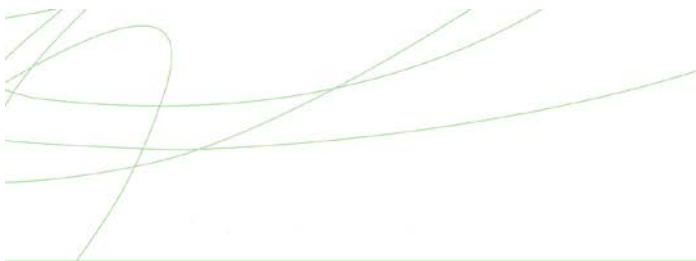
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

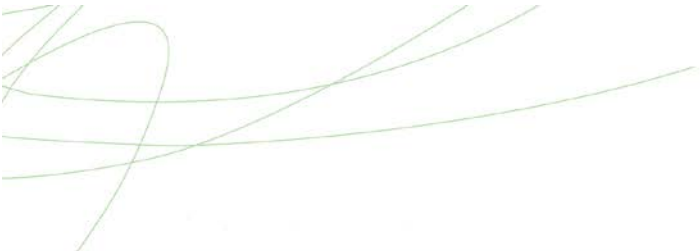
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 80,0

Dato for lekkasjetallmåling: 09.03.2023

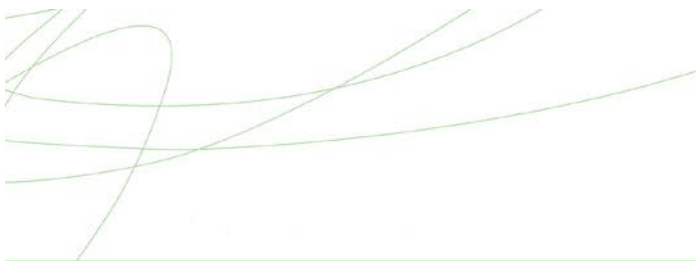
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Yttersøveien 21E
Postnr/Sted: 3274 Larvik
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 13.04.2023 12:49:22
Energimerkenummer: A2023-1484387
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 2005
Bnr: 1280
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300846496

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	3805
Gnr.	2005
Bnr.	1280
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Yttersøveien 21E
Postnummer	3274
Poststed	Larvik
Bygningsnr.	300846496
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	13.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	30 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²	
Oppvarmet BRA	80 m ²	
Totalt BRA	80 m ²	
Oppvarmet luftvolum	208 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	160,4 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,69 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.03.2023	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	156 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,33
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,67
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	1,86
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,4
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	66,61 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2553 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	66,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5294 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5329 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5329 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,9 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Yttersøveien 21E - Nabolaget Hovland - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yttersøveien Linje 210	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	3 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 13.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	9 min
Alti Nordbyen	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

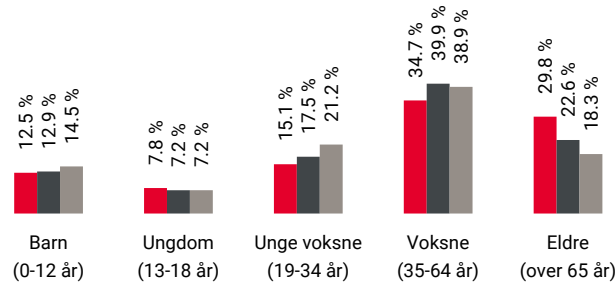
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovland	1 344	633
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapatrusten barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.9 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 118 barn	15 min 1.2 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



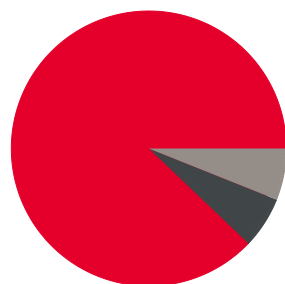
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽	Hedrum ungdomsskole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km	
⚽	Ballbinge	8 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.7 km	
🚴	EVO Larvik	3 min	🚶
🚴	Spenst Larvik Nanset	15 min	🚶

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 6% blokk
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Nordbyen

10 min 🚶



Apotek 1 Nordbyen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



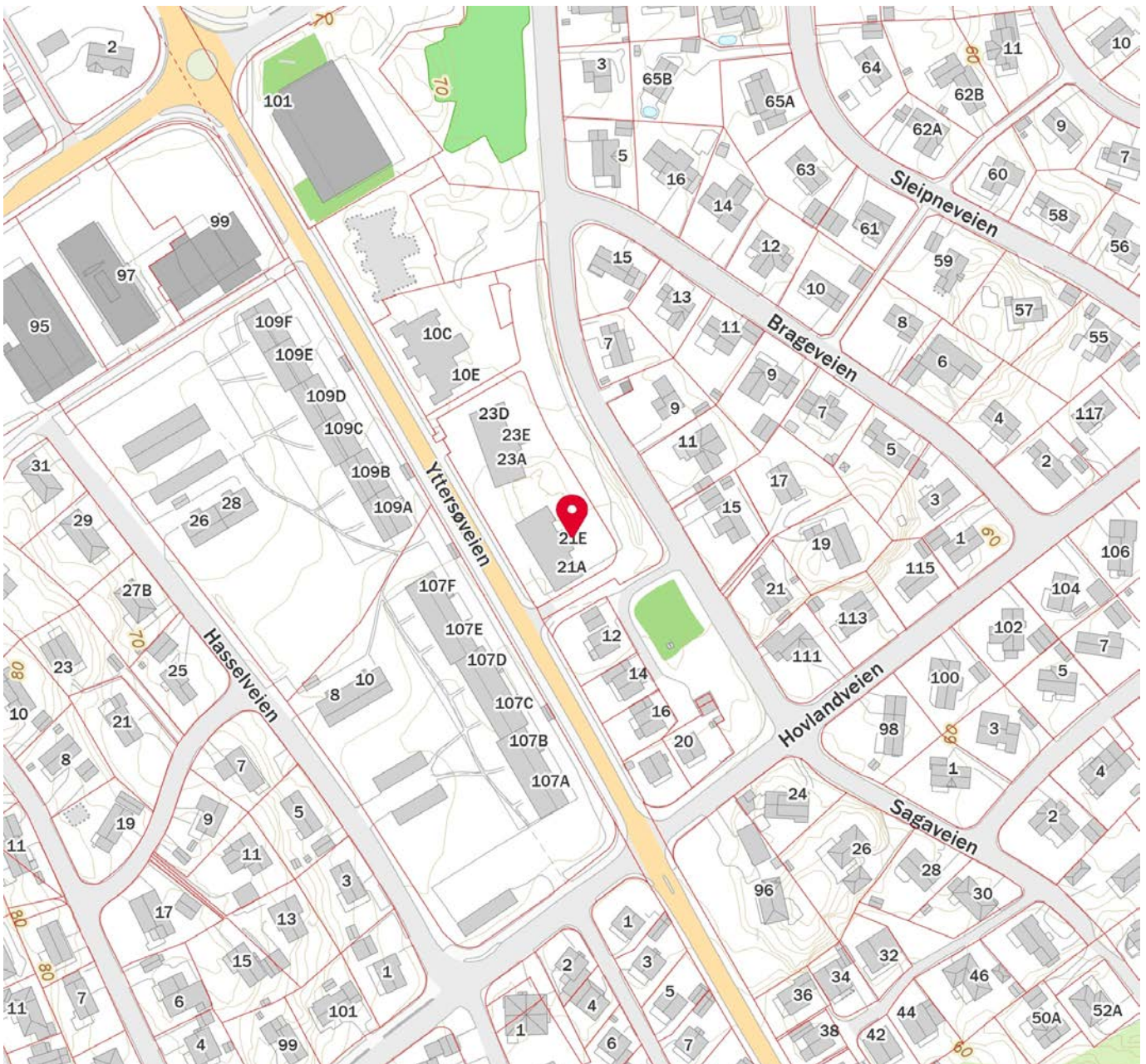
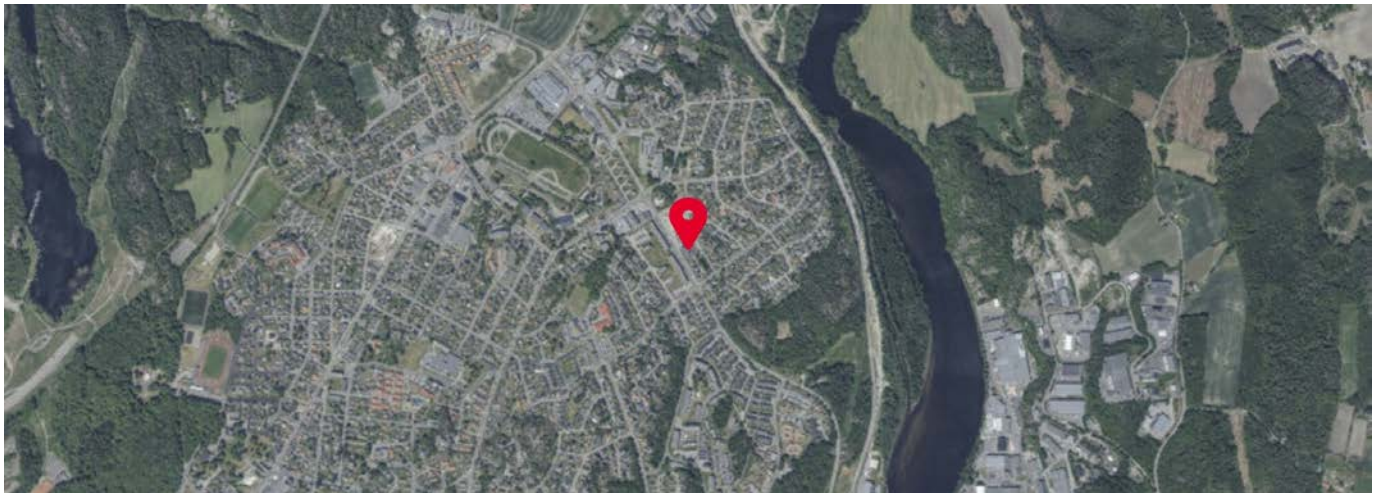
0%

45%

■ Hovland
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Yttersøveien 21E
3274 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre