

aktiv.

Sagaveien 10D, 3274 LARVIK - Leilighet C0102

**Hovland / Denja Hage - ny,
moderne og innflyttingsklar
3 roms leilighet i 1. etasje med
egen hage. Garasje og heis.**



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Hovland / Denja Hage - ny, moderne og innflyttingsklar 3 roms leilighet i 1. etasje

Leiligheten inneholder: Entré/gang, 2 soverom, stor bod, 2 bad/wc (et av badene har opplegg til vaskemaskin) og stor stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til terrasse og egen hage. Uteplass også ved inngangspartiet. Garasjeplass og sportsbod i kjeller.

Leiligheten er levert med en gjennomgående god standard. Fin 1-stavs eikeparkett på gulvene, veggene er malt i lyse, tidsriktige farger. Pen kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Pene flislagte bad med delikate flisvalg. Det er god komfort i boligen - godt isolert og med både vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Det er nærbutikker rett over gata, buss stopp like ved og nytt helsehus under oppføring på nabotomta mm.

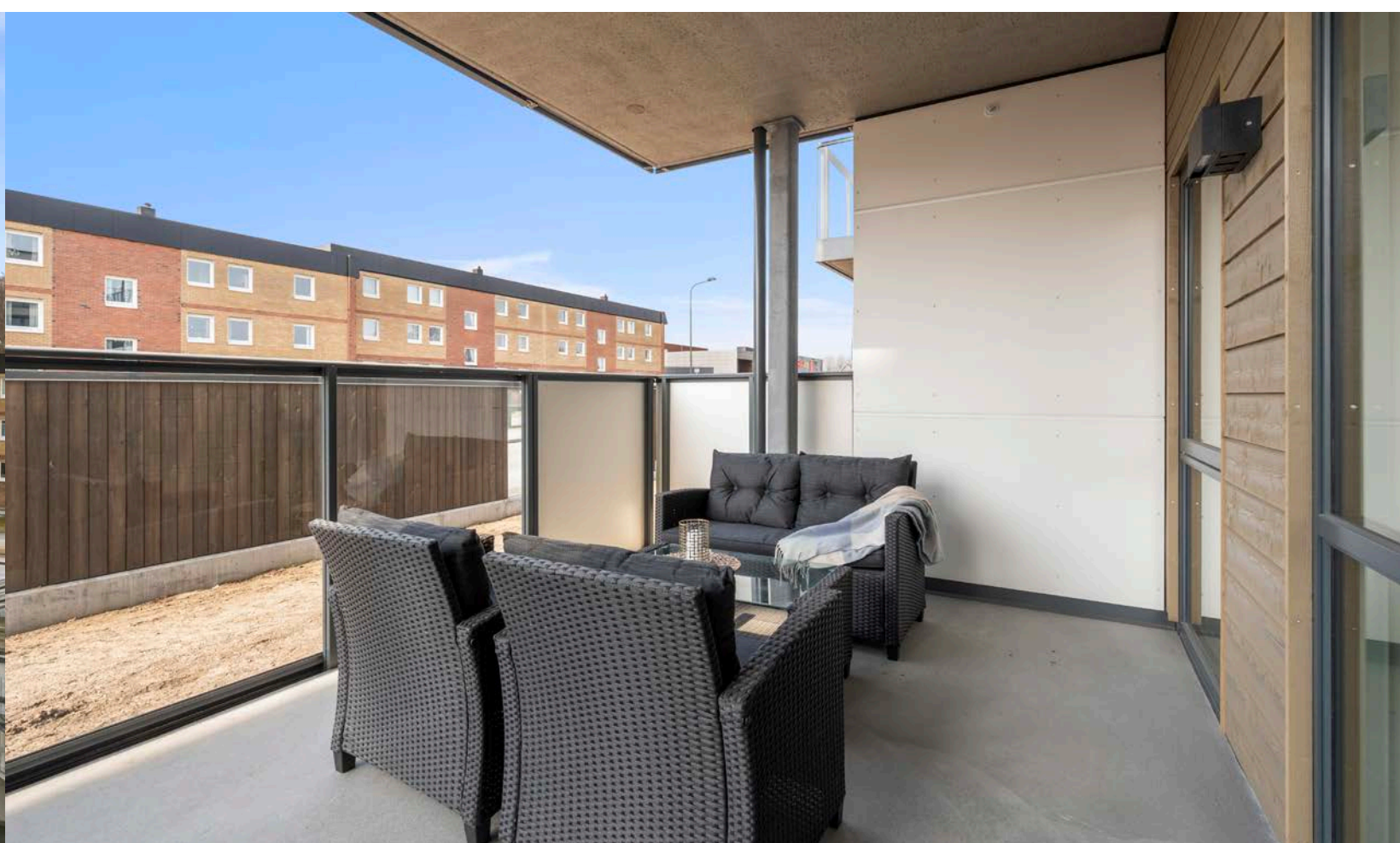
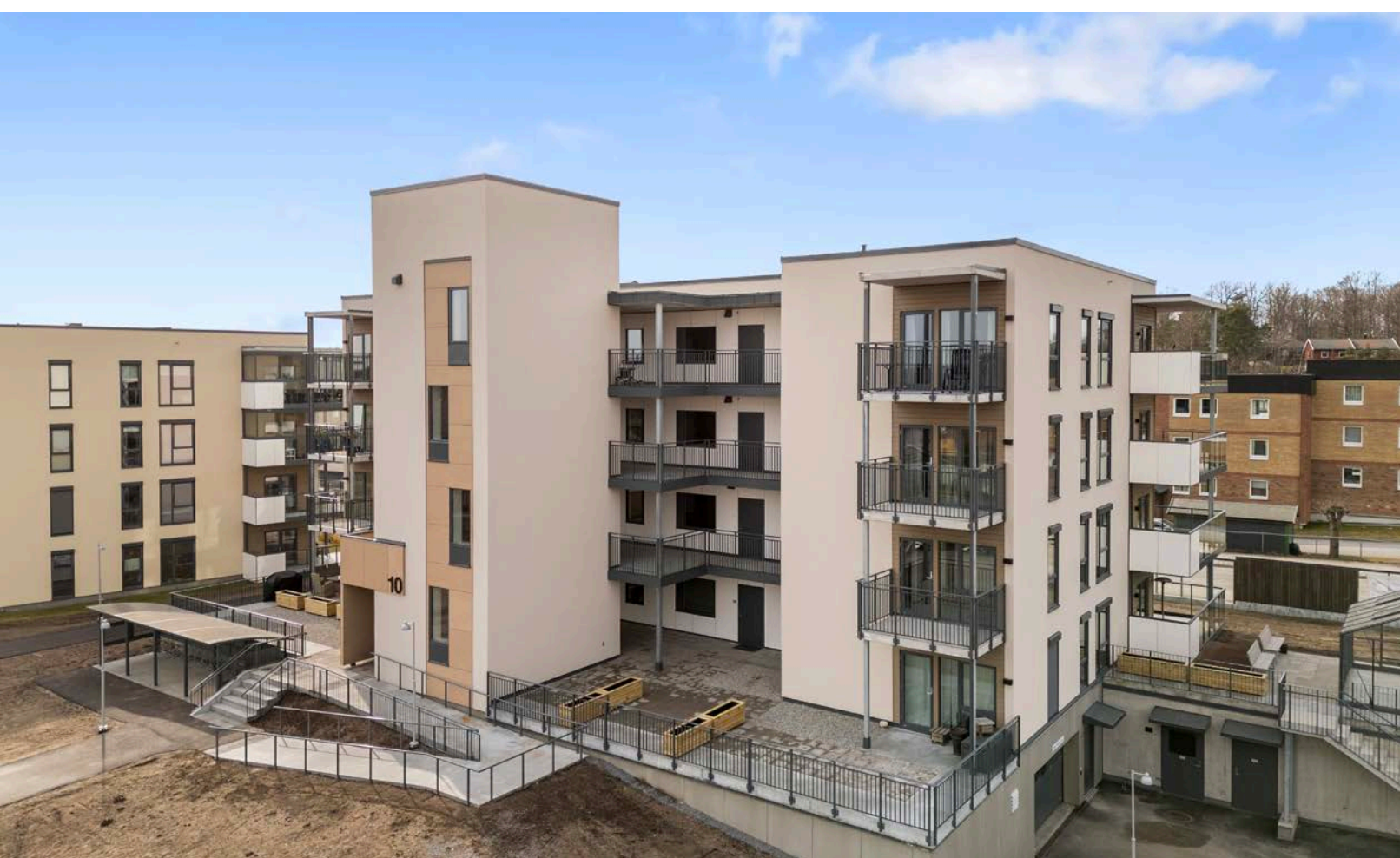
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	15
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	26
Forbrukerinformasjon	34
Budskjema	35

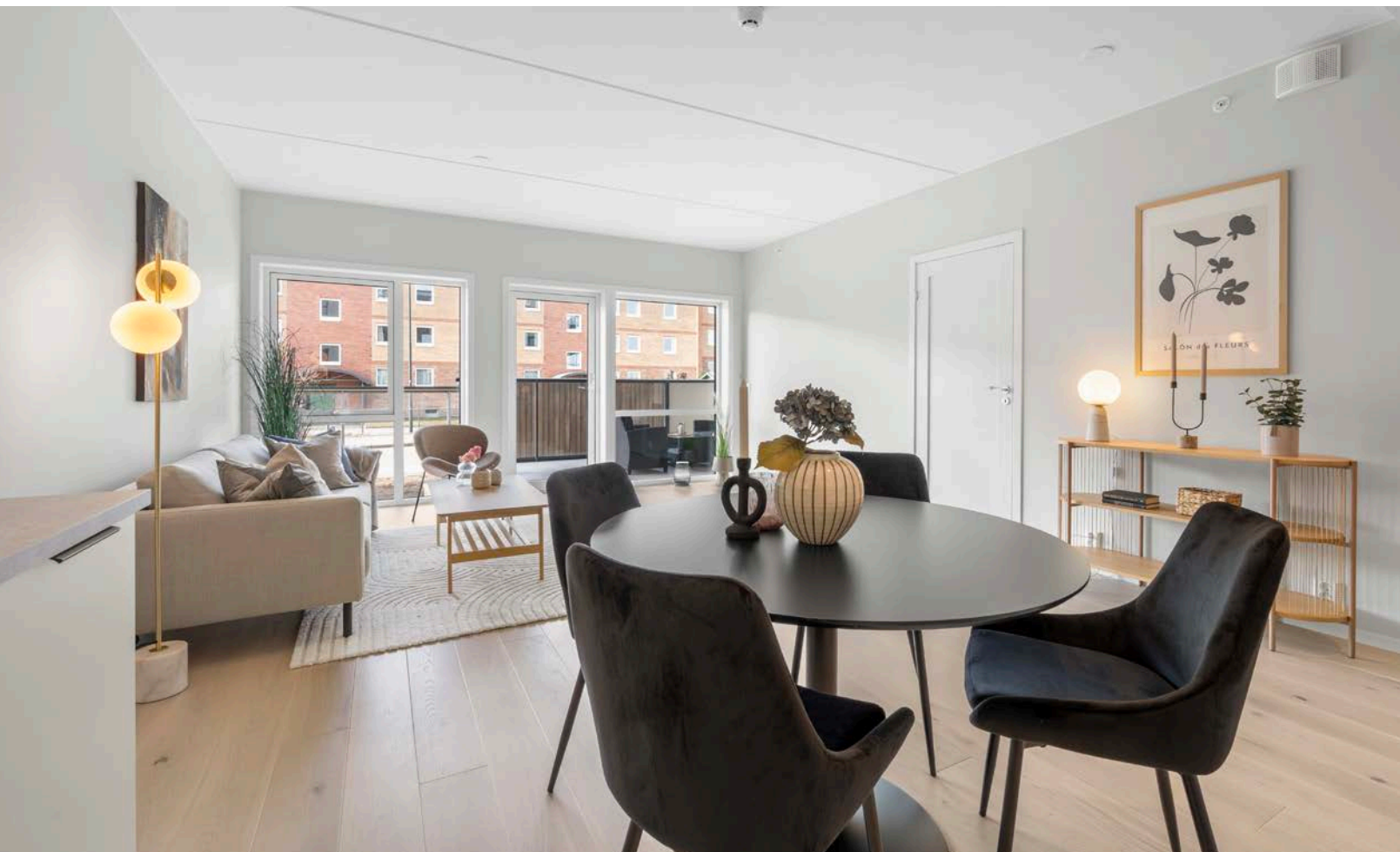
Nøkkelinformasjon

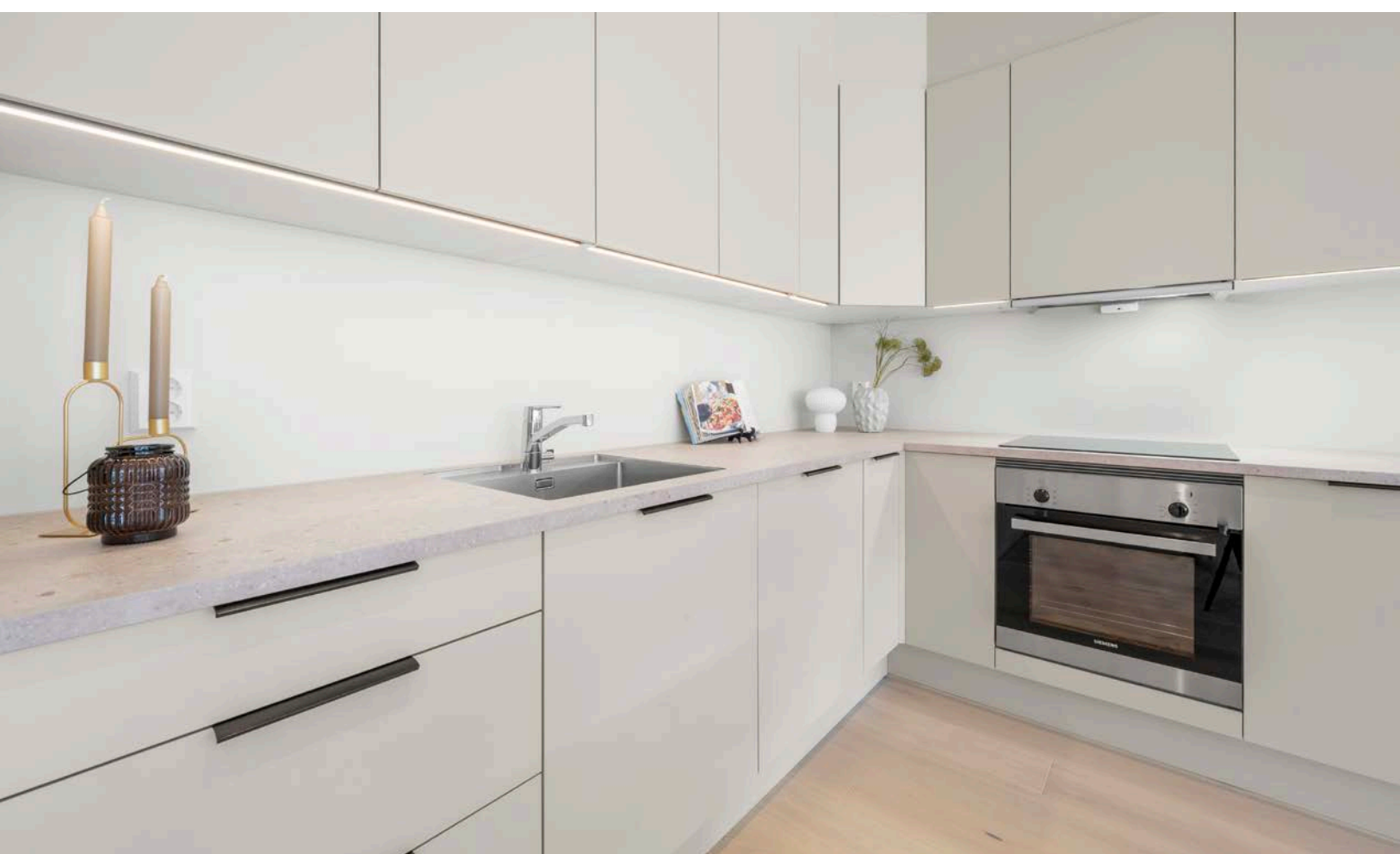
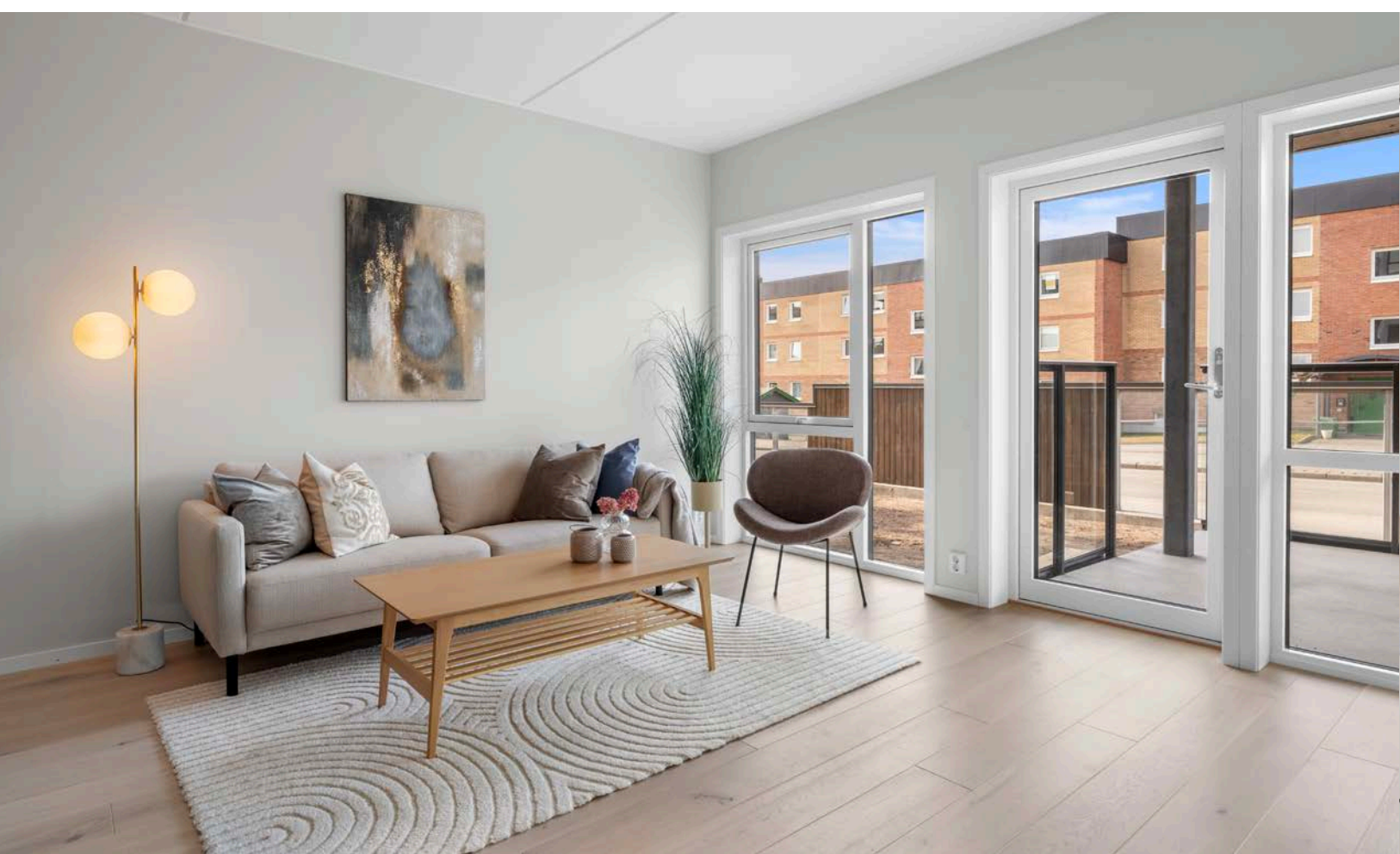
Prisant.:	Kr 1 790 000,-	Antall rom:	3
Fellesgjeld:	Kr 2 706 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2005, bnr. 761
Omkostn.:	Kr 6 350,-	Andelsnr.:	2
Total ink omk.:	Kr 4 502 350,-	Oppdragsnr.:	1303250046
Felleskostn.:	Kr 16 946,-		
Selger:	Yttersøveien 21 AS		

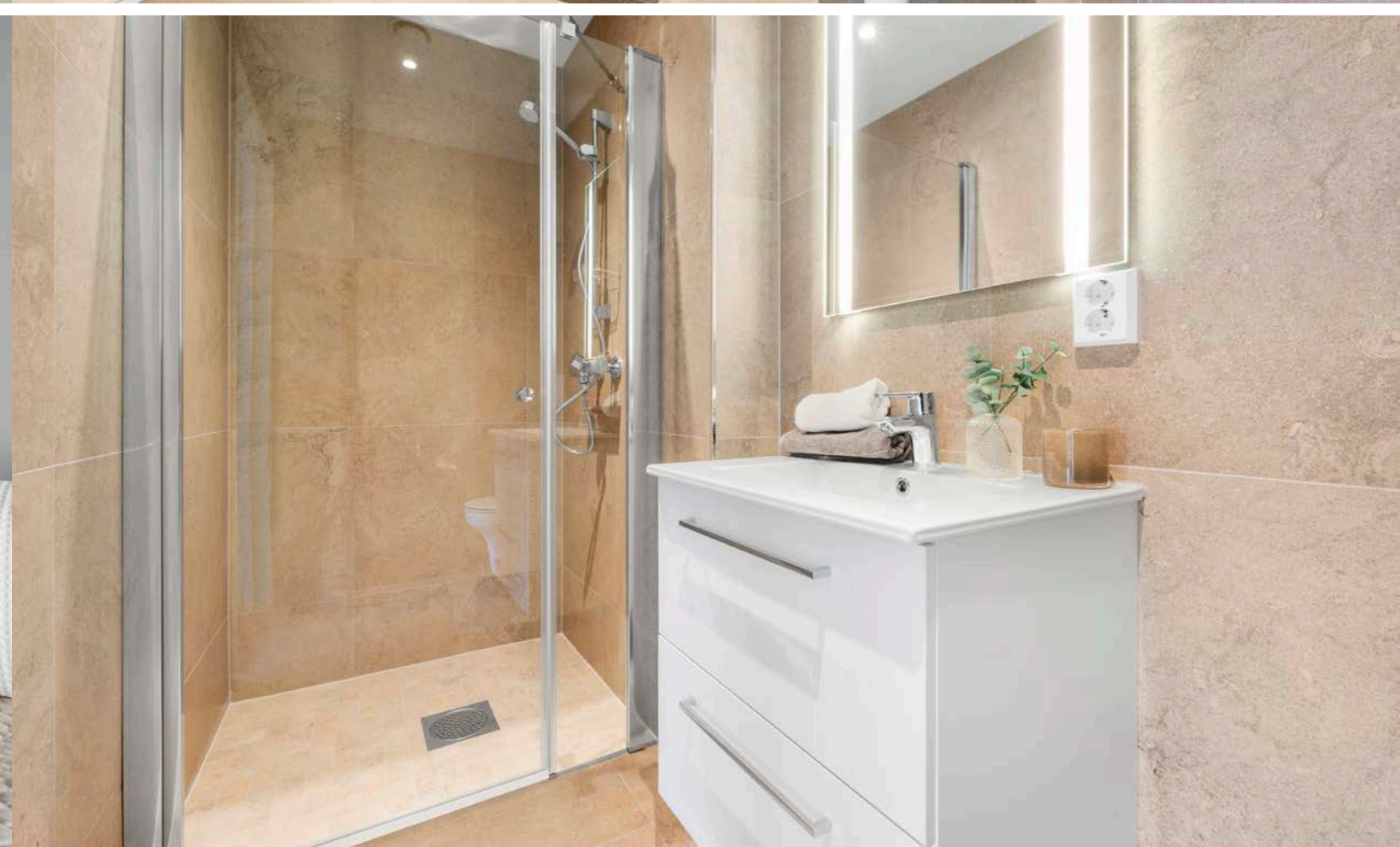
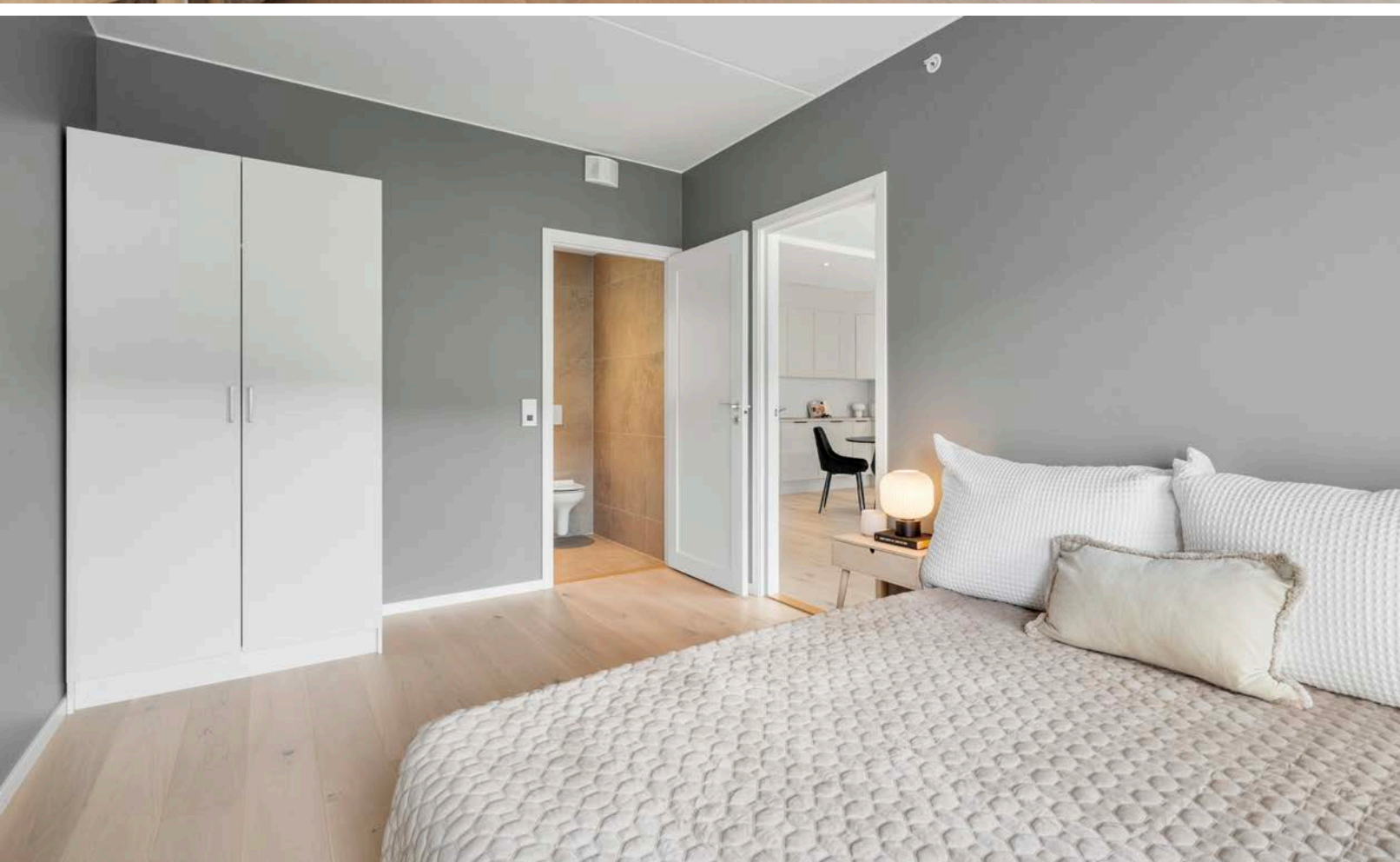
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2025
BRA-i/BRA Total	77/82 kvm
Soverom:	2

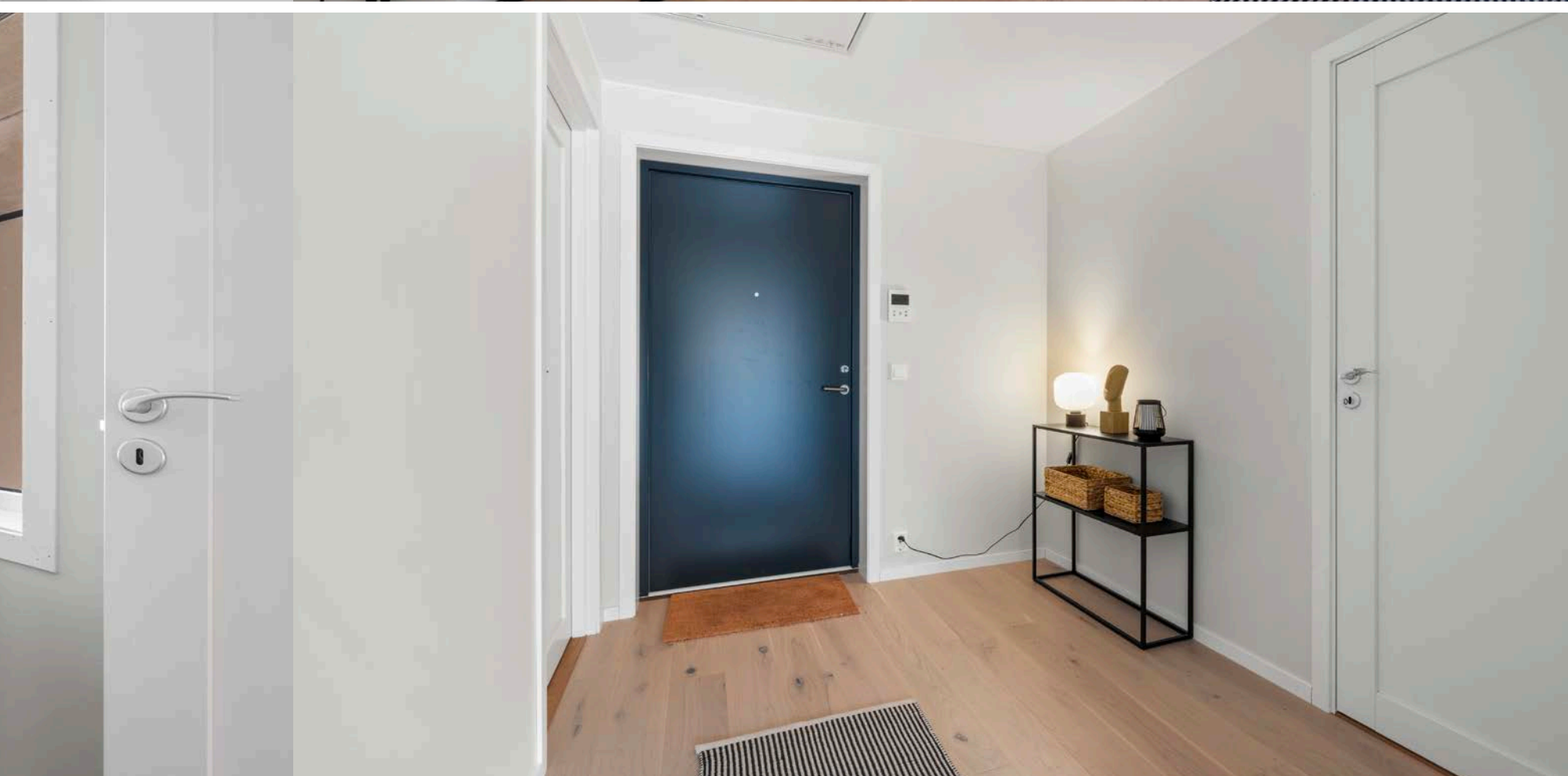
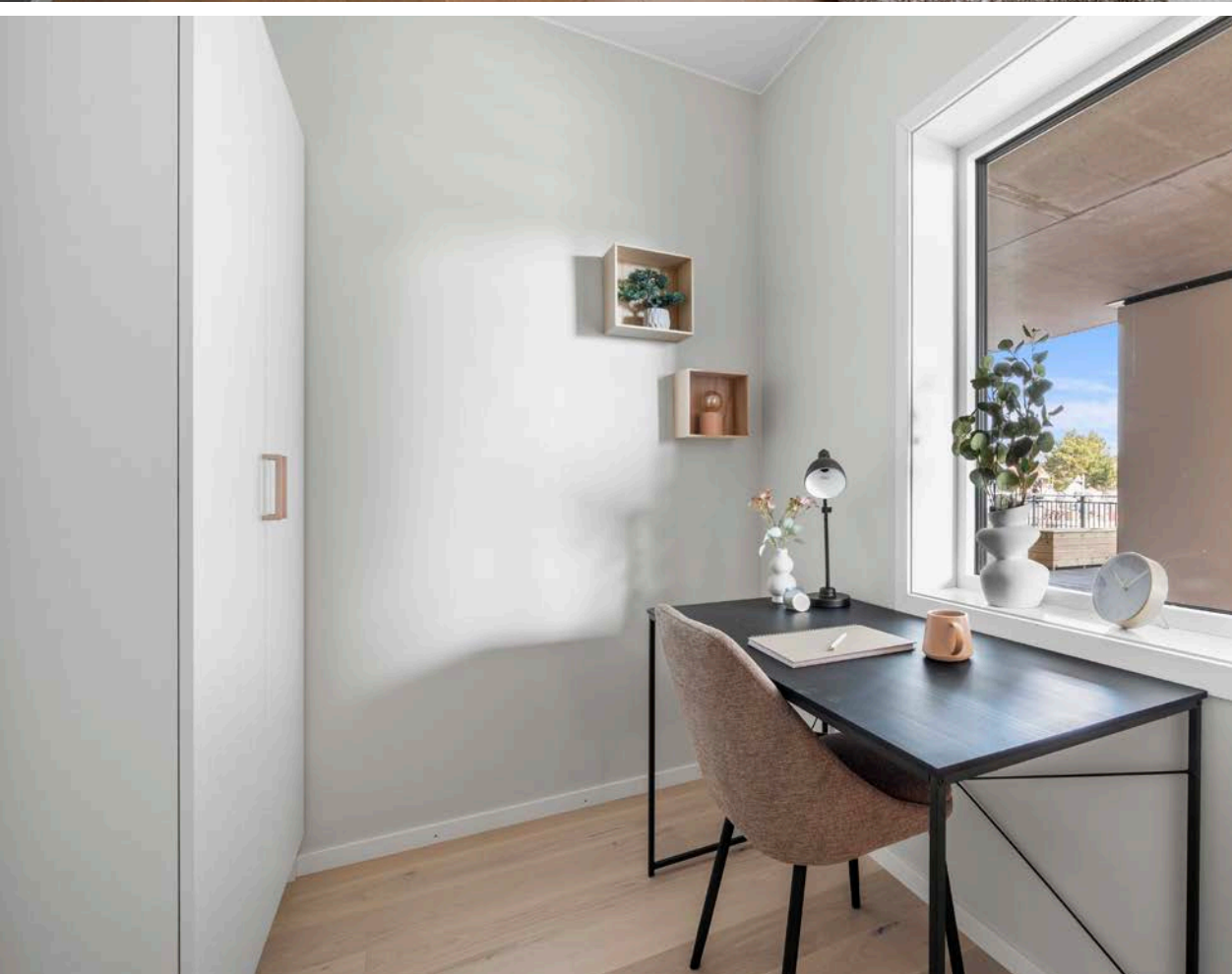


Fin stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning











Plantegning

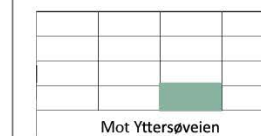
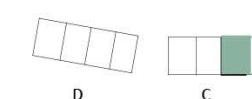
1. etasje

DENJA HAGE

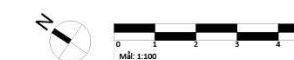
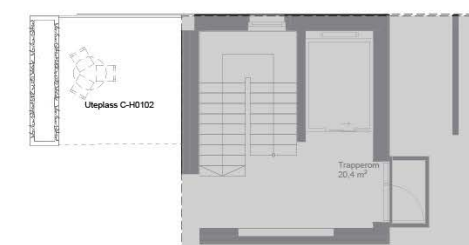
63

Bygg C

C-H0102
 BRA: 77,7 m²
 P-rom: 70,3 m²



SE SIDE 79 for alternativ planløsning.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 77 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er hovedsakelig fellesareal. Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteoppholdsarealer ved terrasser, benevnt hage i salgstegningene, samt avgrenset uteplass til hver leilighet på svalgang. Midtleilighetene i 2.-4. etasje får eksklusiv bruksrett til uteplasser på svalganger som vist på salgstegningene. Øvrige fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer og beplantning, asfaltert adkomst og gårds plass samt felles sykkelparkering, orangeri med uteplass mm.

Beliggenhet

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Hovland er et veietablert 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, er 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 Denja Hage vil være direkte fra både Yttersøveien og Sagaveien.

Bebyggelsen

Lyse og luftige boliger med godt gjennomtenkte planløsninger har vært arkitektens hovedfokus i Denja Hage. Gode rom med mye lysinlipp, kombinert med det faktum at boligene er gjennomgående, gjør dette til boliger som det vil være enkelt å trives i. Alle leilighetene får uteplass på to sider av bygget. Det er lagt vekt på at Denja

Hage skal være et praktisk og innbydende sted å bo, med robuste og varige materialer som krever lite vedlikehold. Leilighetene leveres med god standard og det er valgt kjøkken med god kvalitet fra HTH med integrerte hvitevarer. På gulvene i leilighetene leveres det parkett, veggene blir slette malte flater. Badene blir flislagt og vil få gode løsninger. Alle leilighetene har sportsbod i underetasjen samt parkeringsplass. Det er heis i bygget.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, 2 soverom, stor bod, 2 bad/wc (et av badene har opplegg til vaskemaskin) og stor stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til terrasse og egen hage. Uteplass også ved inngangspartiet. Garasje plass 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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjeller.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0006502578

Diverse

I en tidsbegrenset periode 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.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken samt gang/entré. Varmekabler i badegulv. Balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Forøvrig mulighet for elektrisk oppvarming hvis behov.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 790 000

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud 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

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. I tillegg til felleskostnadene kommer akonto for oppvarming av varmtvann til kraner/dusj med kr. 200,- pr. mnd og gulvvarme kr. 500,- pr. mnd. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år. Det må påregnes en justering av driftskostnadene etterhvert som borettslaget kommer i ordinær drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 16946

Andel Fellesgjeld

Kr 2 706 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Denja Hage Bygg C Borettslag

Organisasjonsnummer

934921097

Andelsnummer

2

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 26017579591, Skagerrak Sparebank Annuitetslån, 12 terminer per år. Rentesats per 01.04.2025: 5.6% pa. Antall terminer til innfrielse: 539 Saldo per 01.04.2025: 53 442 000 Andel av saldo: 2 706 000 Første termin: 30.03.2025Neste avdrag: 30.03.2045 (siste termin 28.02.2070)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2045 utgjøre ca kr 4 151,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett er avklart. Senere overdragelser vil iht. borettslagets vedtekter utløse forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

Borettslaget er nylig ferdigstilt og i drift. Opplyste felleskostnader er basert på driftsbudsjett og det må påregnes en justering av felleskostnadene etter

borettslaget har vært i drift en stund også som følge av hvilke tjenester borettslaget ønsker skal utføres i regi av borettslaget.

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

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper men selger kan endre disse før overtagelse. Vedtektene er et vedlegg til salgsoppgaven og inneholder viktig informasjon om organiseringen/ eierformen. Det er

viktig at en gjør seg kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 761 i Larvik kommune. Andelsnr. 2 i Denja Hage Bygg C Borettslag med orgnr. 934921097

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.02.2025. I denne er det skrevet:

Midlertidig brukstillatelse gjelder bygg C med tilhørende kjeller samt mellombygg mot bygg D Arbeid som gjenstår med mindre vesentlig betydning er:

Innregulering av ventilasjon i 1. etasje bygg C.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Bygg D med tilhørende garasje.

Videre arbeid med bygg D er foreløpig satt på vent.

Det er derfor uvisst når bygg D ferdigstilles.

Byggesak har derfor valgt å sette en forholdsvis lang frist for ferdigstilling.

Frist for ferdigstilling settes til 01.01.28

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Midlertidig brukstillatelse datert 25.02.2025.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Sagaveien.

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 2015-2027.

Det pågår arbeid med kommunedelplan for Larvik by 2020-2032 samt 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.

Kommentar konsesjon

Det er ikke boplikt (konsesjon) i denne delen av Larvik kommune.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 01.03.2025.

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

2 706 000 (Andel av fellesgjeld)

4 496 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000 (Andelskapital)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

6 350 (Omkostninger totalt)

14 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 502 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 510 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 513 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 350

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Berg

Eiendomsmegler

aleksander.berg@aktiv.no

Tlf: 975 92 250

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmegler

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmegler

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

10.04.2025

Nabolagsprofil

Sagaveien 10D - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yttersøveien Linje 210	2 min	0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min	2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	3 min	0.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min	2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min	13.6 km

Ladepunkt for el-bil

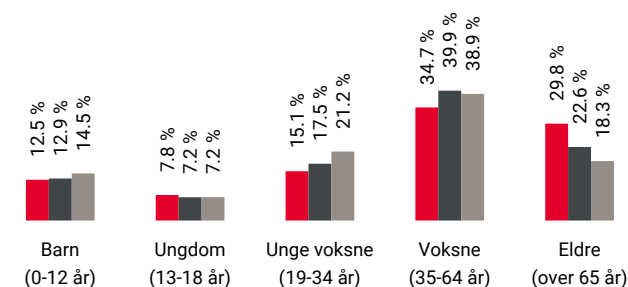
Uno-X Hovland	8 min
Alti Nordbyen	10 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

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

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min	1 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	14 min	1.1 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Gateparkering
Lett 93/100

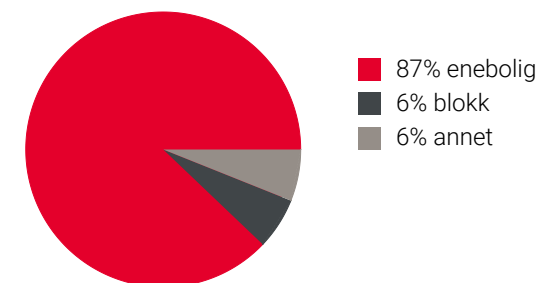
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Hedrum ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min	0.3 km
Ballbinge Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
EVO Larvik	3 min	
Spent Larvik Nanset	14 min	

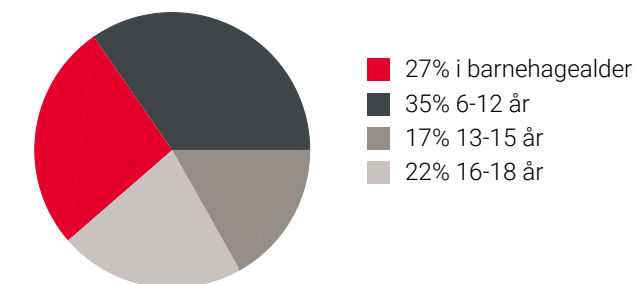
Boligmasse



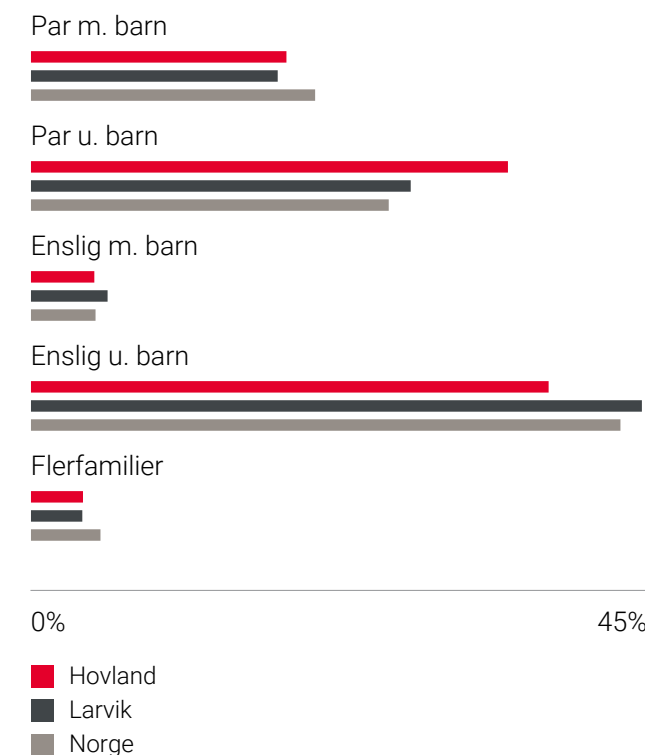
Varer/Tjenester

Nordbyen	9 min
Apotek 1 Nordbyen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

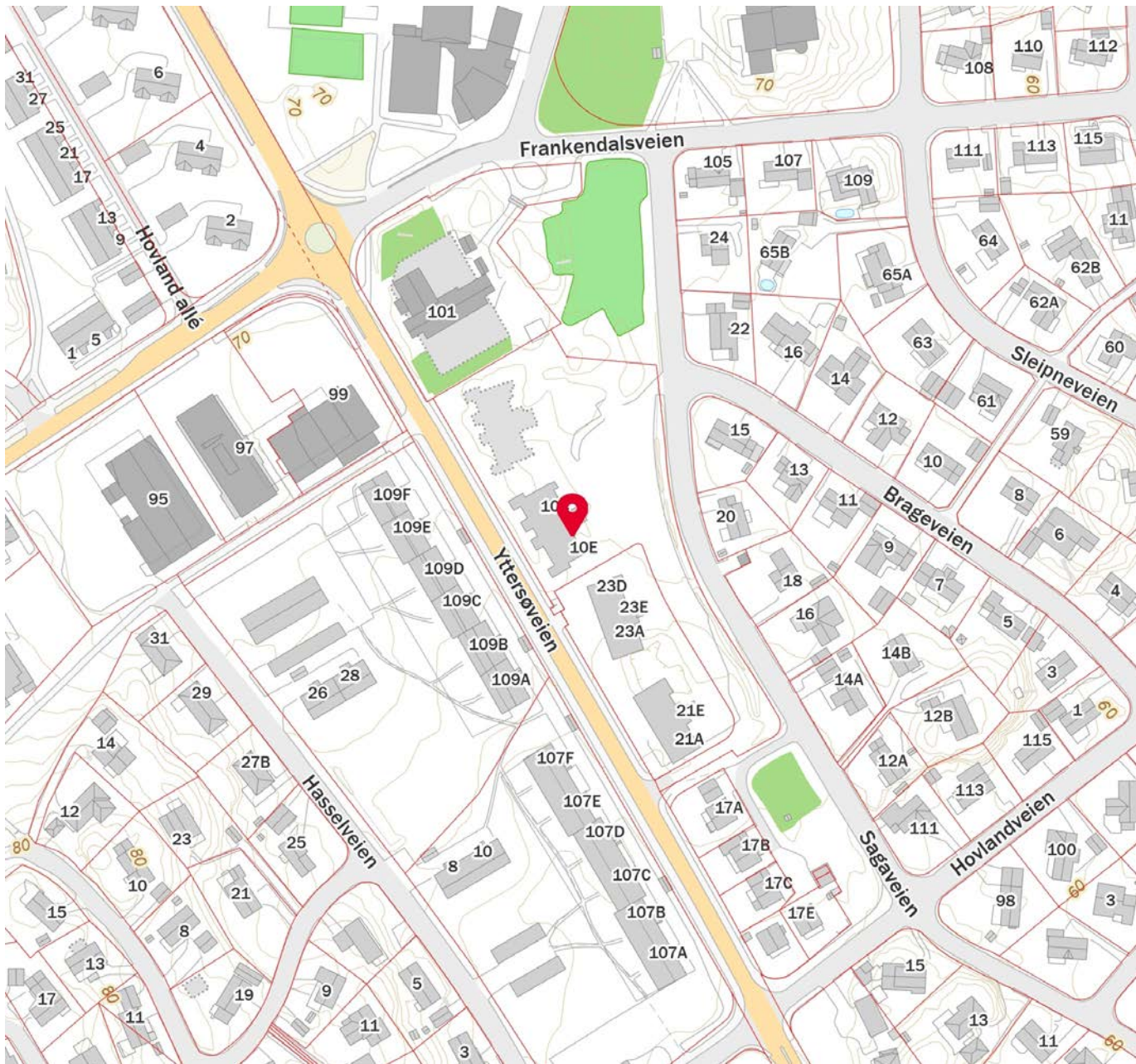
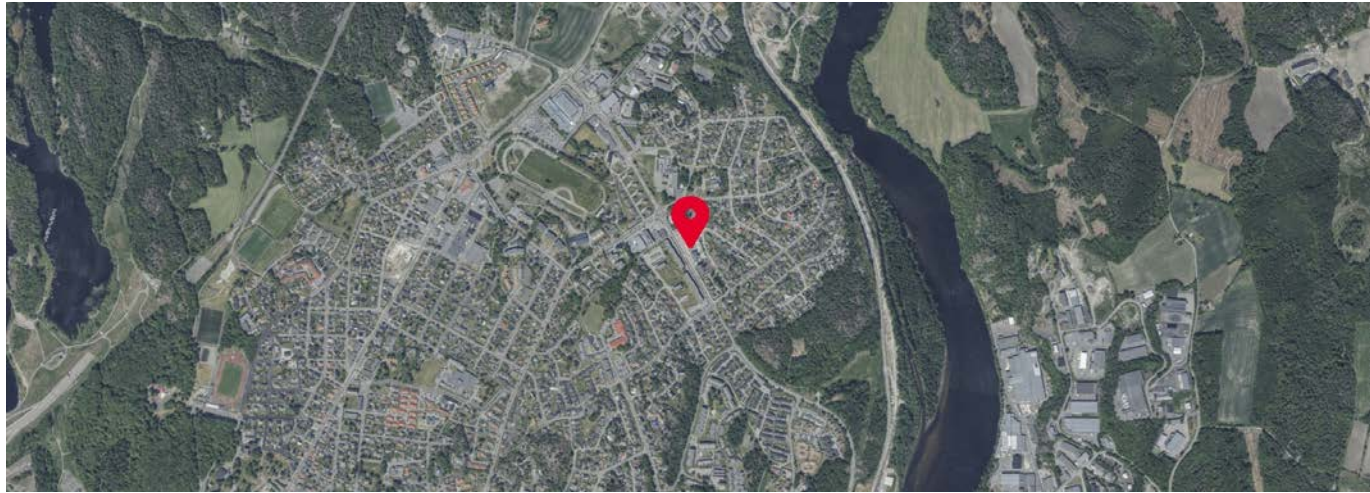


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN 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 2025



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde 473 76 437	Kamilla 482 93 628	Martin 913 42 167	Mette 918 22 416	Ole Morten 971 47 855	Sindre 926 27 693	Ole Kristian 918 68 527
---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	--------------------------	----------------------	----------------------------



Book møte!

www.skagerraksparebank.no





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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sagaveien 10D
3274 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Aleksander Berg

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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