

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Felleskostn.: Kr 2 591,-
Selger: Tirill Liby Seip

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 3018 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 192
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1302250226

Løkkebakken 14B

Flott og lettstelt selveierleilighet i 3. etasje med heis. Leiligheten ligger på enden med nydelig sjøutsikt, gode solforhold og utgang til stor veranda. Det er adkomst til leiligheten med direkte inngang fra gateplan via heis eller trapper, til 3. etasje. Enheten har alt på en flate. Ny eier må påregne oppgraderinger.

Enheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, teknisk rom, bad, 1 soverom og åpent areal/bod. Åpent areal er brukt som TV-stue men godkjent som bod på tegningene (se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

Det er bod i knytning til parkeringsplassen i garasjeanlegget.

Leiligheten ligger svært sentralt til med 3 minutters gange til sentrum. I tillegg er det kort vei fra eiendommen til Kragerø Skole 1 -10, SFO, barnehager, svømmehall og idrettsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Andre vedlegg	86
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, soverom, tv-stue, teknisk rom, bad, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3018 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomteareal for sameiet på 3 018 m², i følge målebrev fra 1971 og matrikkelkart/sammenslåing av gnr. 39, bnr. 249 og 39, bnr. 192) fra 2012.

Tomten disponeres i fellesskap etter gjeldende vedtekter. Tomtene er opparbeidet med asfalterte parkerings- og kommunikasjonsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til med 3 minutters gange til sentrum. Det er mange leiligheter, treningssenter mm. i dette fellesanlegget.

I nærheten av eiendommen er det fine turområder og utsiktspunkter, blant annet Studsdalen, Skriverheia og Steinmann. Fra stadion går det en sti til Steinmann, som

kanskje er Kragerøs mest kjente utsiktspunkt. Herfra er det en flott utsikt over byen og skjærgården.

I tillegg er det kort vei fra eiendommen til Kragerø Skole 1 -10, SFO, barnehager, svømmehall og idrettsanlegg.

En liten spasertur fra boligen finner du også det gamle kystfortet Gundarsholmen, som i dag er et friområde med sandstrand, gressplen og saltvannsbasseng, samt en kiosk/ kafe som er åpen på sommertid. Det er også lett tilgang til fergetoaia som bringer deg enkelt ut til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre bebyggelse, bolig og næring.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type tekst

Tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis og alt på en flate. Enheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, teknisk rom, bad, 1 soverom og åpent areal/bod. Åpent areal er brukt som TV-stue men godkjent som bod på tegningene (se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

Det er bod i knytning til parkeringsplassen i garasjeanlegget.

Standard

Velkommen til Løkkebakken 14B - en flott og lettstelt selveierleilighet i 3. etasje med heis. Leiligheten ligger på enden med nydelig sjøutsikt, gode solforhold og utgang til stor veranda. Det er adkomst til leiligheten med direkte inngang fra gateplan via heis eller trapper, til 3. etasje. Enheten har alt på en flate. Ny eier må påregne oppgraderinger.

Du kommer først inn i leilighetens gang. Her er det avsatt plass til yttertøy. Videre kommer du inn til soverom, et åpent areal brukt som TV-stue (godkjent som bod på tegningene), teknisk rom, bad og stue/spisestue/kjøkken. Badet er flislagt og inneholder dusjhjørne, toalett, opplegg til vaskemaskin og servant med underskap. Vaskemaskin medfølger. Det er montert flere hyller på veggene. Teknisk rom inneholder sikringsskap, vannskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Også

her er det satt opp hyller. Stue og kjøkken har åpen løsning, dette gir en god romfølelse. Det er utgang til en stor, solrik veranda via to skyvedører. Fra både stue/kjøkken og veranda er det nydelig sjøutsikt! Verandaen har glassrekkeverk. Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, flis mellom over- og underskap samt frittstående komfyr og kjøleskap som medfølger. Fullmaktshaver opplyser at det er en løs stikkontakt på kjøkkenet.

Det er fast parkeringsplass i underetasjen, og bod i tilknytning til denne.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe flassende overflatebehandling og slitasje på vinduer. Vindu på badrom har foringer som er krakelert.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedør er satt uten oppkant, terskel er for nærme betongdekke. Terrassedør mot kjøkken er noe bedre utført, men på innsiden av terrassedør mot stue er det registrert noe merker på parkett. Det er registrert mye spikere og skruer i terskel og foring som har lagd merker og små skader.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert merker og bruksslitasje på overflater. Det er registrert stedvis svelling, riper og slitasje på parkett.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert innerdører med slitasje som ikke kan lukkes normalt. Innerdører er valgt for å gi enheten et preg, men dette er på bekostning av funksjon. Innerdør mot badrom er under 190cm. Det mangler spalter under dører for balansert ventilasjonsanlegg.
- Bad: Det er registrert overflater ikke egnet for våtrom hvor den originale innerdøren var montert. Det er registrert skruer og punkteringer av tettesjikt hvor det ikke er brukt våtromssilikon. Det er registrert glasshyller med skarpe kanter, ikke avrundet kanter.
- Bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er en tettelist rundt dusjhjørne.
- Bad: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Bad: Det er registrert skader på tettelist under dusjdører.
- Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke registrert waterguard på kjøkken, dette er nok ikke montert da det ikke er oppvaskmaskin.

- Avløpsrør: Overløp er ikke tilkoblet.
- Ventilasjon: Det er registrert lys som blinker, det er manglende logg på bytte av filter og det er registrert noe redusert trykk i noen rom.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert et løst stikk festet med teip på kjøkken. Det er registrert åpne ledninger i himling på soverom. Med tanke på registrerte avvik og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 12.12.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i område og mulighet for å tegne TV- og internettabonnement via Altibox.

Parkering

Egen, merket biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg noen gjesteparkeringer for sameiet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring.

Polisenummer

SP1324036

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm.

Info strømforbruk

Strømforbruk utgjorde 9072 kWh pr. 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 14 125

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 6 861

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 504 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 017 751

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Øvrige kostnader, som f.eks. innboforsikring, internett og TV kommer i tillegg.

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

Eierbrøk

64/3075

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Dette gjelder forsikringspremie, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 591

Andel fellesformue

Kr 17 740

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Løkkebakken 14

Organisasjonsnummer

913417712

Om sameiet

Sameiet Løkkebakken 14 består av 15 leiligheter.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

I følge rapport fra styret i 2024 er det skiftet felles belysning til led-lyd på alle svalgangene, og arbeid med utarbeidelse av Avtale mellom Styret i Løkkenbakken 14 (SLB14) og Styret i Løkkebakken 12 (SLB12) for drift i heishuset til SLB12 er satt i gang. I protokoll fra årsmøte henvises det til sistnevnte og det står følgende "vår målsetting er å få jurist til å arbeide frem en eksakt og konkret formulert oppdatering av dagens avtale mellom Løkkebakken Eiendom AS og Sameiet Løkkebakken 12 slik at det blir en avtale mellom de to sameiene, tilpasset dagen i dag". Megler finner det sannsynlig at det vil være noen kostnader forbundet med dette som deler på de to sameiene, dog kjenner ikke megler til noen plan om økning av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 192, seksjonsnummer 3 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/39/192/3:

05.02.1976 - Dokumentnr: 470 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er av historisk betydning og anses ikke relevant.

18.03.1997 - Dokumentnr: 689 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for Telenor AS til telekabler med vedlikeholdsplikt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er av historisk betydning og anses ikke relevant.

03.11.1999 - Dokumentnr: 3043 - Leie av næringslokale

Leietid: 10 år

Fra dato: 15/09-1999

Leie: NOK 32 000 pr. mnd

Rettighetshaver: Family Fitness AS

Org.nr: 977 466 407

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre leieavtale ifm næringsseksjonen i sameiet, ikke relevant.

19.10.2004 - Dokumentnr: 3143 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkering

bestemmelser om rømningsvei

Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelse om rett til parkering på og rømningsvei over Løkkebakken 12/14 for
Kragerø Normisjon,

25.02.2005 - Dokumentnr: 597 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:7
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette dokumentet er en avtale om adkomst - og parkeringsrett for seksjonene 1-7 i gnr.
39, bnr. 233. Dokumentet kan fås ved henvendelse megler.

15.03.2010 - Dokumentnr: 194700 - Leieavtale
Leietid: 10 år
Fra dato: 25/09-2008
Leie: NOK 42 993 pr. mnd
Rettighetshaver: Family Fitness AS
Org.nr: 977 466 407
Bestemmelser om vedlikehold.
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om parkering
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette er leieavtalen mellom Løkkebakken Eiendom AS (eier av næringslokalet i
sameiet) og Family Fitness Kragerø. Leieavtalen er ikke relevant for denne leiligheten.
Dokumentet kan fås ved henvendelse megler.

14.05.2012 - Dokumentnr: 375432 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:233 Snr:8

Rett til å benytte fellesarealer for adkomst

Overført fra: Knr:4014 Gnr:39 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale mellom Sameiet Løkkebakken 12 og Løkkebakken Eiendom AS (utbyggere av leil/næring i sameiet Løkkebakken 14). Eiere av leilighetene i mellombygget på gnr. 39, bnr. 192 samt leietakere og eiere i de to etasjene med næring på samme sted, har rett til å benytte trappe-/heishuset på gnr. 39, bnr. 233 via de dører som fremkommer på de byggeanmeldte tegninger på mellombygget. På samme måte har sameiet rett til å benytte fellesarealer i mellombygget for å komme til kontorer/møterom/kafé samt gjesterom i mellombygget. Nåværende brukere til trappehuset/heishuset samt nye brukere skal fordele alle kostnader knyttet til trappehuset/heishuset/gang med 50 % på gamle og 50 % på ny. Det kan være strøm, vask, vedlikehold, serviceavgifter med mer. Fordelingen foretas av en representant fra Sameiet Løkkebakken og en representant fra Løkkebakken Eiendom. Dokumentet ligger som vedlegg til salgsoppgave.

16.10.2012 - Dokumentnr: 859758 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3075

Dette er seksjoneringen av bygget. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.2013. Det foreligger stemplet tegninger datert 23.03.2009 fra Kragerø kommune. Tegningene ser ut til å stemme godt med dagens løsning, dog avviker de noe med tanke på planløsning. Rom brukt som TV-stue/åpent areal er inntegnet som bod på tegningene. Dersom rommet skal brukes som oppholdsrom / gjøres om til soverom, vil det kreves bruksendring til kommunen.

Tegninger og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Løkkebakken 14 m .fl." og er regulert til "næringsbygg/kontorer og bolig". En liten del av eiendommens søndre hjørne er regulert til "parkering" og en liten del av nordre hjørne er regulert til "park".

I reguleringsbestemmelsene står det at for området "næringsbygg/kontorer og bolig" kan bygningen inneholde funksjoner for næringsvirksomhet/kontorer og leiligheter, ev. en kombinasjon av begge formål. Samlet areal for dette formålet er på ca. 3570 m². Maksimal BYA kan være 55 % utnyttelse. Reguleringsplan med bestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

I kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030 ligger eiendommen i et område med arealformål "forretninger". En liten del av eiendommens østre hjørne ligger i område med arealformål "bolig". Reguleringsplanen "Løkkebakken 14 m. fl." inngår i Kommuneplanens arealdel og skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leiligheten er ferdig vasket og leveres som forevist. Det vil ikke bli foretatt ytterligere rydding og rengjøring etter visning.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 343 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 346 300 (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 82 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 2 350 Kommunale opplysninger - Kragerø kommune

24 900 Markedspakke (stor annonse Finn.no, Fotograf (inne, utebilder og plantegning)
visningsfolder, facebook, visningsmateriell etc)

4 900 Oppgjør

6 500 Tilretteleggingsgebyr

5 900 Utlegg eierskiftegebyr

3 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 119 900

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr
30.000,- for utført arbeid, samt øvrige vederlag.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

17.12.2025

**Selveierleilighet med heis,
garasje plass og flott sjøutsikt!**









Flott og lettstelt selveierleilighet i 3. etasje med heis.

Leiligheten ligger på enden med nydelig sjøutsikt, gode solforhold og utgang til stor veranda.

Det er adkomst til leiligheten med direkte inngang fra gateplan via heis eller trapper, til
3. etasje.

Enheten har alt på en flate. Ny eier må påregne oppgraderinger.



Enheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, teknisk rom, bad, 1 soverom og åpent areal/bod. Åpent areal er brukt som TV-stue men godkjent som bod på tegningene (se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

Stue og kjøkken har åpen løsning, dette gir en god romfølelse. Det er utgang til en stor, solrik veranda via to skyvedører. Fra både stue/kjøkken og veranda er det nydelig sjøutsikt! Verandaen har glassrekkeverk.





DIGITAL OPPUSSING / DIGITAL STYLING.



Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, flis mellom over- og underskap samt frittstående komfyr og kjøleskap som medfølger.



Åpent areal brukt som TV-stue
(godkjent som bod på tegningene).





Soverom.

Badet er flislagt og inneholder dusjhjørne, toalett, opplegg til vaskemaskin og servant med underskap.

Vaskemaskin medfølger.

Det er montert flere hyller på veggene.





Teknisk rom inneholder sikringsskap, vannskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Også her er det satt opp hyller.

Løkkebakken 14b

3. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Løkkebakken 14B, 3770 KRAGERØ
-  KRAGERØ kommune
-  # gnr. 39, bnr. 192, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20917-1458

Referansenummer: AX1531

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovighet (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

Ramberg Takst ble kontaktet av Janike Jekke Liby for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Løkkebakken 14B i Kragerø kommune. Det er overskyet og stedvis regn på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, ytterdører, overflater, etasjeskille, innvendig dører, badetrom, kjøkken, avløpsrør, ventilasjon og el-anlegg. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og beleg. Vegger har overflater av plater med trepanelsprofil. Himling har overflater av malte flater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis. Vegger har overflater av flis. Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på badetrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter. Laminatbenkeplate med enkel vask i stål. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er lokalisert i teknisk rom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert brannslange og brannalarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av asfalt og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

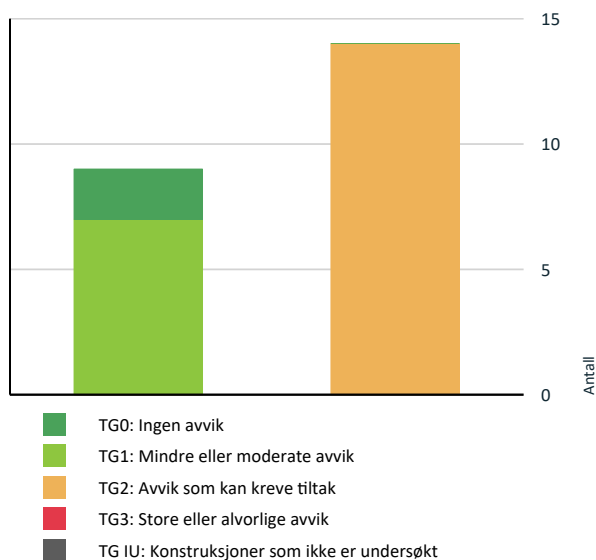
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Areal brukt som TV-stue/oppholdsrom på befaringsdagen er oppgitt som bod på tegning.

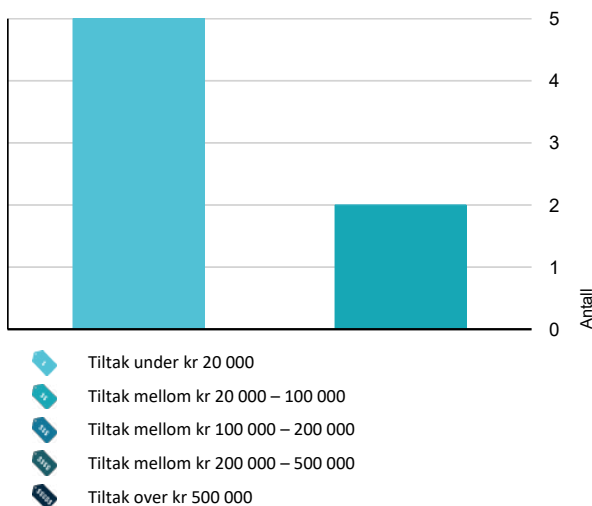
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 39 Bnr: 192 Snr: 3 med adresse Løkkebakken 14B i Kragerø kommune.

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

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningskategori: Boligblokker.
Bygningstype: Leilighet.
Byggeår: 2012.
Bygningsmateriale: Betong.
BRA: 63.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

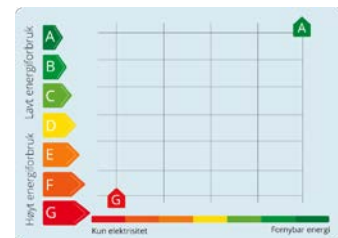
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2012

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Etasjeskiller og branncellevegger i betong.

Utvendig veggkonstruksjon ser godt vedlikeholdt ut av sameiet og er i god stand der den er kontrollert mot enheten.



Utsnitt veggkonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe flassende overflatebehandling og slitasje på vinduer.

Vindu på badet har foringer som er krakelert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Foringer på badet skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

1 TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør er satt uten oppkant, terskel er for nærme betongdekke.

Terrassedør mot kjøkken er noe bedre utført, men på innsiden av terrassedør mot stue er det registrert noe merker på parkett.
Det er registrert mye spikere og skruer i terskel og foring som har lagd merker og små skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant under terrassedøren for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Terrassedøren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Skader og merker på parkett, terskel og foring bør utbedres for å unngå forringelse av materialene og redusert levetid.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader, redusert brukervennlighet og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedør.



Utsnitt terrassedør.



Terrassedør.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse platting i betong med rekker i stål og glass.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett og belegg.
Vegger har overflater av plater med trepanelsprofil.
Himling har overflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert merker og bruksslitasje på overflater.

Det er registrert stedvis svelling, riper og slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av overflater for TG:1.

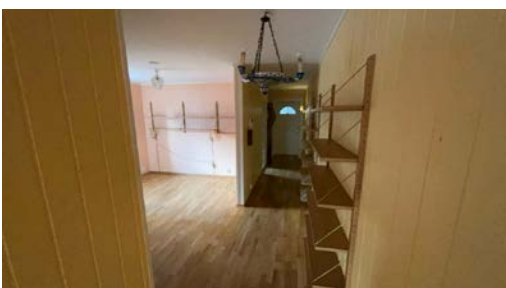
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høydeforskjell kontrollert.

🕒 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Det er synlig pipe på terrasse men ikke ildsted enheten.
Ildsted kan etableres som det ønskes.



Synlig pipe på terrassen.

🕒 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert innerdører med slitasje som ikke kan lukkes normalt.
Innerdører er valgt for å gi enheten et preg, men dette er på bekostning av funksjon.
Innerdør mot baderom er under 190cm.
Det mangler spalter under dører for balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Om dørene ønskes å beholdes kan man gjøre det, men her er det gitt et kostnadsestimat for skifte dører til normal funksjon og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

3 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert overflater ikke egnet for våtrom hvor den originale innerdøren var montert.

Det er registrert skruer og punkteringer av tettesjikt hvor det ikke er brukt våtromssilikon.

Det er registrert glasshyller med skarpe kanter, ikke avrundet kanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres egnet overflate på området der den originale innerdøren var montert, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Skruer og punkteringer i tettesjiktet må forsegles med våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skjulte skader som råte og mugg i konstruksjonen. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader og redusert levetid på våtrommet.

Om det skiftes innerdør tilbake til original størrelse vil flis få en helhet igjen og det vil ikke være MDF paneler som blir utsatt for fukt på vegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt vegger.



Utsnitt vegger.



Utsnitt vegger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.
Det er registrert fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er en tettelst rundt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tettelst vil gjøre at eventuelt lekkasjevann fra oppvaskmaskin, toalett eller vask vil lage et vannspeil på gulv før det renner over list og mot sluk.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.



Stålsluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på tettelist under dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettelister under dusjdører må skiftes og tilpasses bedre, så disse ikke har så høy slitasje mot gulv og list.

Tilstandsrapport



Utsnitt dusjhjørne.



Toalett.



Opplegg for vaskemaskin.



Vask med baderomsinnredning.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekk baderom.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg, kjøkken og teknisk rom med rørskap.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminatbenkeplate med enkel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke registrert waterguard på kjøkken, dette er nok ikke montert da det ikke er oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales å montere waterguard og dette må huskes på om kjøkken skal bygges større og det skal monteres oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er lokalisert i rørskap, men man trenger en skrutrekker eller torks for å stenge kranen.
Anbefaler å finne frem et verktøy som passer og ha dette liggende i skapet, så vannet enkelt kan stenges ved behov.

Tilstandsrapport



Rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overløp er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overløp under vask må kobles, så dette fungerer som det skal.



Utsnitt avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er lokalisert i teknisk rom.

Det er kontrollert antall punkter, aggregat går på befaringsdagen.

Det er registrert lys som blinker, det er manglende logg på bytte av filter og det er registrert noe redusert trykk i noen rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lys som blinker, det er manglende logg på bytte av filter og det er registrert noe redusert trykk i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig.

Det må kontrolleres om filter er skiftet.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Det anbefales å sette seg inn i hvordan aggregatet fungerer og hva som er nødvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Aggregat, ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.
2012
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Det er registrert et løst stikk festet med teip på kjøkken.

Det er registrert åpne ledninger i himling på soverom.

Med tanke på registrerte avvik og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Stikkontakt på kjøkken må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Løst stikk på kjøkken.



Åpen boks i himling.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er registrert brannslange og brannalarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Brannalarm.



Brannslange.

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

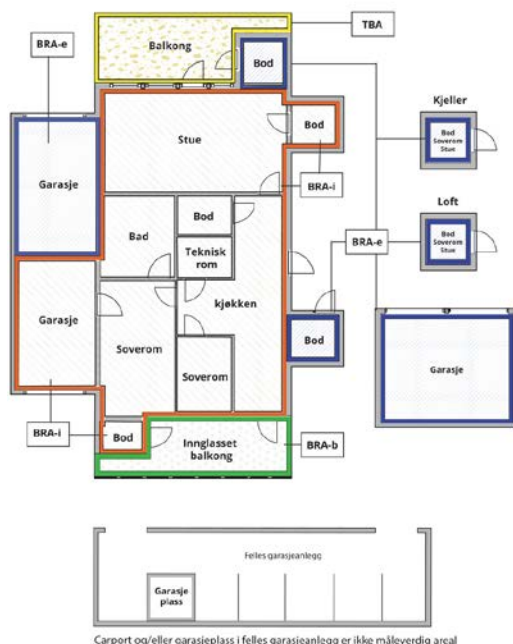
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
3 etasje	63			63	27
SUM	63	5			27
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	
3 etasje	Gang, soverom, tv-stue/oppholdsrom, teknisk rom, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Areal brukt som TV-stue/oppholdsrom på befaringsdagen er oppgitt som bod på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

1 etasje: BRA 5, 0 P-rom, 5 S-rom.
3 etasje: BRA 63, 62 P-rom, 1 S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	192		3	3046 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant
Adresse Løkkebakken 14B							
Hjemmelshaver Seip Tirill Liby							
Kommentar Areal gjelder for hele sameiet.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Løkkebakken 14 m.flere.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet og stedvis regn. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025	Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.12.2025		Fremvist		Nei
Situasjonskart	15.12.2025	Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.12.2025	Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	16.12.2025	
3	17.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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 fukttinnhold 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.

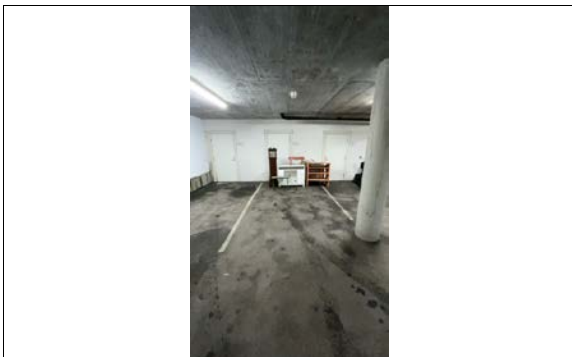
Andre bilder



Callinganlegg.



Heis.



Parkeringsplass tilhørende enheten.

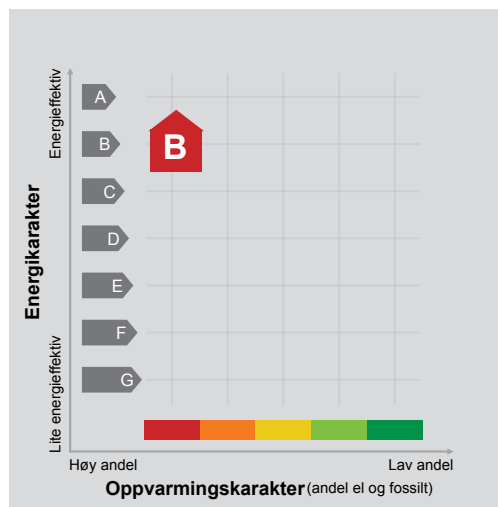


Bod tilhørende enheten.

ENERGIATTEST



Adresse	Løkkebakken 14B
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165363639
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-236021
Dato	15.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

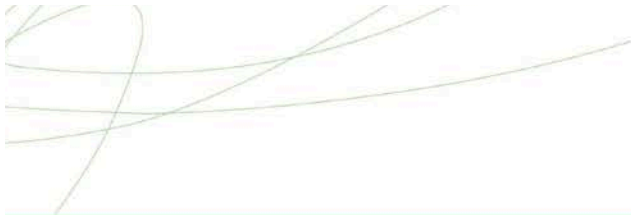
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

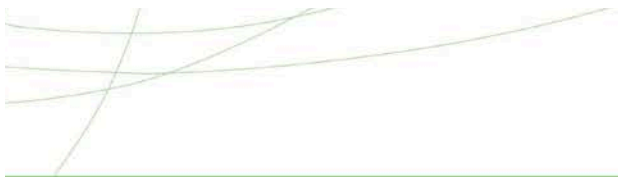
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Telemarksmegleren AS		Oppdragsnr.	
Adresse	Løkkebakken 74 B			
Postnr.	3770	Sted	Kragelø	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
JANIKE JEKKE LIBY				
Når kjøpte du boligen? 2012				
Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn				
TIRILL LIBY				
Etternavn				
SEIP				
Selger 2 Fornavn				
Etternavn				

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevhete i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	25. september 2025	Sted	25. september 2025
------	--------------------	------	--------------------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

408. SAMEIET LØKKEBAKKEN 14

FORETAKS NR. 913 417 712

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 408 Sameiet Løkkebakken 14

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av fellesutgifter		739 949	654 552	787 762	644 772
Sum inntekter		739 949	654 552	787 762	644 772
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	23 888	22 820	22 820	22 820
Revisjonshonorar	3	6 865	6 241	6 865	7 345
Vedlikehold	4	651 568	107 916	85 000	95 000
Brøyting / strøing / plenklipping		23 832	17 274	10 000	20 000
Andre tjenester		18 281	3 281	0	0
Forretningsførerhonorar		48 495	46 890	48 495	49 800
Forsikring		70 829	66 197	70 832	77 134
Energi, strøm		34 930	47 901	50 000	50 000
Fellesareal		66 138	56 597	45 248	48 560
Alarmlinjer		0	0	10 000	10 000
Andre driftsutgifter		9 923	8 269	49 176	35 720
Avskrivninger		8 327	8 327	0	0
Sum driftskostnader		963 076	391 714	398 436	416 379
Driftsresultat		-223 127	262 838	389 326	228 393
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 237	5 380	6 000	6 000
Rentekostnad		297	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		11 940	5 380	6 000	6 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-211 187	268 218	395 326	234 393
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		211 187	-268 218	-395 326	-234 393

BALANSE Sameiet Løkkebakken 14 2024 org nr: 913 417 712

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	16 655	24 982
Sum varige driftsmidler		16 655	24 982
Sum anleggsmidler		16 655	24 982
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		175	0
Sum fordringer		175	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		321 221	540 080
Sum bankinnskudd		321 221	540 080
Sum omløpsmidler		321 396	540 080
SUM EIENDELER		338 051	565 061

BALANSE Sameiet Løkkebakken 14 2024 org nr: 913 417 712

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		320 489	531 676
Sum opptjent egenkapital	6	320 489	531 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 562	33 386
Sum kortsiktig gjeld		17 562	33 386
Sum gjeld		17 562	33 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 051	565 061

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 12.04.25


Bjørn Christiansen
Leder


Jarle Botnen
Styremedlem


Anny Skaug Grøgaard
Styremedlem


Solveig Kiausen
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring av fellesutgifter skjer etter hvert som disse påløper.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	506 694	230 149
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-211 187	268 218
Tilbakeføring avskrivninger	8 327	8 327
B. Endringer disponible midler	-202 860	276 545
C. Disponible midler UB	303 834	506 694
Omløpsmidler	321 396	540 080
- Kortsiktig gjeld	17 562	33 386
= Disponible midler	303 834	506 694

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	20 000	20 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 820	2 820
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	1 068	0
Sum	23 888	22 820

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
6700 REVISJON	6 865	6 241
Sum	6 865	6 241

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	516 956	0
6602 VEDLIKEHOLD VVS	15 950	10 975
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	31 817	11 071
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	3 617	12 318
6620 REP. OG VEDL. HOLD UTSTYR	7 876	11 306
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	69 446	62 247
6719 Lekkasje fra veranda	5 906	0
Sum	651 568	107 916

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Slagdørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 636
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 636
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 981
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 655
Årets avskrivninger :	8 327
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr 01.01	531 676	263 457
Årets resultat	-211 187	268 218
Sum egenkapital pr 31.12	320 489	531 676

Hovedbok/Kontospesifikasjon
408 Sameiet Løkkebakken 14

Fra periode: 2024-01
Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40880261	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				19 514,00
40880262	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				2 839,00
40880263	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				4 125,00
40880264	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				4 125,00
40880265	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				4 125,00
40880266	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				4 125,00
40880267	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing heishus SLB 12 aug. 24, R				3 548,00
40880268	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing heishus SLB 12 aug. 24, R				3 548,00
40880269	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing heishus SLB 12 aug. 24, R				3 548,00
40880270	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing av fasade heishus SLB 12 ;				3 415,00
40880271	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing av fasade heishus SLB 12 ;				3 415,00
40880272	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing av fasade heishus SLB 12 ;				3 415,00
40880273	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing av fasade heishus SLB 12 ;				5 633,00
40880274	07.08.24	2024-08	Andel utgifter oppussing av fasade heishus SLB 12 ;				5 633,00
40880275	07.08.24	2024-08	Andel utg. oppussing av fasade heishus SLB 12 aug				2 839,00
40880305	07.08.24	2024-08	-slette fakt. 408000202 pga manglet mva. spesifikas			19 514,00	
40880308	07.08.24	2024-08	And. utg.oppussing av fasade heishus SLB12 aug.2				19 514,00
40830044	21.08.24	2024-08	Kragerø Glass & Ramme AS, Faktura : 1263-glass			9 522,00	
40830045	29.08.24	2024-08	Rune Brekka AS, Faktura : 3353-utv.maling			375 000,00	
40830047	04.09.24	2024-09	Avtalt fra SLB14 oppussing fasade heishus SLB12			73 834,00	
40830049	17.09.24	2024-09	Rune Brekka AS, Faktura : 3368-utv.malerarbeid			119 889,00	
40830062	11.11.24	2024-11	Dørautomatikk AS, Fakt : 110271-låskasse, vrider			12 558,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			610 317,00	93 361,00
			Utgående Saldo			516 956,00	

6602 VEDLIKEHOLD VVS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40830057	28.10.24	2024-10	A.Ventilasjon AS, Faktura : 3277-filter			15 950,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			15 950,00	0,00
			Utgående Saldo			15 950,00	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40830007	31.01.24	2024-01	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 13018-lys svalgang			10 438,00	
40830018	17.03.24	2024-03	Løkkebakken Eiendom AS, Fakt: 1083-lyspærer utel			645,00	
40830019	25.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13171-utelampe			2 906,00	
40830022	06.04.24	2024-04	Løkkebakken Eiendom AS, Faktura : 1108-detector			2 274,94	
40810018	20.09.24	2024-09	Ref. utlegg varseltape BC			69,90	
40830058	01.11.24	2024-11	Løkkebakken Eiendom AS, Fakt : 1236-taklamper h			3 196,00	
40830060	12.11.24	2024-11	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 14074-lys trapp			11 100,00	
40830064	25.11.24	2024-11	Kragerø Elektriske AS, Faktura: 11437-sjekk utelys			1 187,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			31 817,34	0,00
			Utgående Saldo			31 817,34	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40810004	14.03.24	2024-03	Ref. utlegg påskeliljer BC			199,90	
40830048	12.06.24	2024-06	Løkkebakken Eiendom AS, Fakt : 1159-rensing riste			2 750,00	
40810011	27.06.24	2024-06	Ref. utlegg plante BC			198,00	
40810018	20.09.24	2024-09	Ref. utlegg dørmatte BC			339,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon**408 Sameiet Løkkebakken 14**

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
40810031	16.12.24	2024-12	Lyslenker til inngangsparti			129,70	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 616,60	0,00
			Utgående Saldo			3 616,60	

6620 REP. OG VEDL. HOLD UTSTYR

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40830046	06.09.24	2024-09	Sameiet Løkkebakken 12, Faktura : 173-heisrep.			7 875,62	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			7 875,62	0,00
			Utgående Saldo			7 875,62	

Til årsmøtet i Sameiet Løkkebakken 14

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løkkebakken 14 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4QW2P-JMYJ9-MYKZM-S6E08-YOIFE-QCBLD

Litt praktisk informasjon til leilighetseierne om Sameiet Løkkebakken 14

14 leiligheter og 1 næringsseksjon

6 av leilighetene og næringsseksjonen har heis-/trappehuset i Løkkebakken 12AB som primær hovedinngang.

Disse leilighetene har avmerkede parkeringsplasser i carporten/garasjen til venstre for hovedinngangene

8 leiligheter har heis-/trappehuset i Løkkebakken 14B som primær hovedinngang.

For å komme til denne inngangen går/kjører man opp bakken til venstre for «Family-bygget» og ned i garasjen.

De 8 leilighetene har sine parkeringsplasser her. I tillegg har vårt sameie 5 gjesteparkerings-plasser her. Gjester må låne gjesteparkerings-kort av den de skal besøke for å kunne stå her.

Det er gjennomgang på svalgangen mellom 12B og 14B

Hovedinngangen i 12AB er ulåst under arbeidstiden på hverdager. Etter stengetid og i helger må egen separat nøkkel benyttes

Gjester ringer på og leilighets-eier kan se hvem som gjør det på dørtelefon og åpner hoveddøren derfra.

Nøkkel til leiligheten (normalt utlevert 2 nøkler) er også nøkkel til leilighetens bod.

NB: Leilighetseier har også 1 nøkkel som brukes i hoveddøren både i 12AB og i 14B

Sameiet har ikke vaktmester.

Sameiet har Kragerø BBL som forretnings-/regnskapsfører

Styreleder og et styremedlem har master-key til alle leilighetene, men har adgang til leilighetene **bare** etter avtale med leilighetseier.

Styreleder er Bjørn Christiansen, leilighet 501, tlf 906 00 252

Styremedlemmer blant leilighets-eierne er

Anny Skaug Grøgaard, leilighet 502, tlf 992 05 796

Solveig Klausen, leilighet 305, tlf 909 75 772

16.12.2016

informasjon til beboere i sameiet som eventuelt vurderer å kjøpe el-bil eller ladbar hybridbil en gang i fremtiden.

Før kjøp av slik bil må styret kontaktes.

Det må legges opp til godkjent ladepunkt.

Det vil kreves egen kurs, med strømmåler. Strømkostnad pr kw/time følger avgift vedtatt av sameiet som er identisk med det som er basis for betaling av strømforbruk til fryser og annet strømkrevende utstyr i private boder. (p.t. 1,- pr kw/time)
Forbruk avleses årlig og blir fakturert av regnskapsfører.

Dersom det ikke finnes ledig kurs må slikt opplegg påkostes av den enkelte.

Sameiet er vurdert å ha god strømkapasitet,- men om kapasitet skulle vise seg å bli et problem ved stor pågang av ønsker om ladepunkter for ladbare biler må utvidelses-kostnad dekkes av den enkelte hvis slikt problem oppstår.

Opplegg av kontakt/ladepunkt må utføres av autorisert installatør,- og skal plasseres ved aktuell faste parkeringsplass. (til informasjon kostet slik installasjon for undertegnede ca kr 11.000,- i 2015)

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

for styret
Bjørn

RAPPORT FRA STYRET 2024

FOR 408 SAMEIET LØKKEBAKKEN 14

Sameiet Løkkebakken 14 eierseksjonssameiets virksomhet har som hovedformål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg/fellesareal og å ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styret har i perioden fra forrige sameiermøte den 25.04.2024 bestått av følgende:

Leder:	Bjørn Christiansen
Styremedlemmer:	Solveig Klausen, Anny Skaug Grøgaard og Jarle Botnen
Varamedlem:	Per Christian Jenssen
Forretningsfører:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisor:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 11 styremøter + at det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene gjennom året.

Saker som nevnes:

Fokus for året var den nøyte planlagte og avtalte oppussingen av resten av sameiets bygg, del 2, fasade 3 og 4 (mot nord og øst) som ble perfekt gjennomført av Rune Brekka AS i løpet av 3 uker i august.

Videre ble skifte av all fellesbelysning til led-lys også på svalgangene gjennomført,- og arbeidet med utarbeidelse av Avtale mellom SLB 14 og SLB12 for drift i heishuset til SLB12 er satt i gang i hht enstemmig vedtak.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 202 860,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 303 834,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 ble vedtatt med en reduksjon i månedlige felleskostnader på 18,2 % tilsvarende en reduksjon på kr. 142 990,- fordelt på andelene. Reduksjonen er grunnet overgang fra spesielt høy innkreving til male-/oppussings-fond som ble vedtatt nedsatt etter siste års oppussing og nå vedtatt normalisert fremover, gjeldende fra og med oktober 2024.

Antall boliger omsatt i 2024: 0

Kragerø 12 / 4 2025


Bjørn Christiansen
Styreleder


Anny Skaug Grøgaard
Styremedlem


Solveig Klausen
Styremedlem


Jarle Botnen
Styremedlem

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET I SAMEIET LØKKEBAKKEN 14, torsdag 8. MAI 2025 KL. 1700

1: Til stede:

Per Chr. Jenssen, Kjell Andreassen, Anne Skaug Grøgaard, Jarle Botnen, Tore Ramberg, Solveig Klausen, Anne Karine W. Christiansen, Bjørn Christiansen

Ved gitte fullmakter:

Paul Holm, Signe Skarre, Synnøve Fossheim, Tirill Liby Seip, Bodil Holtaas, Astrid Winsnes, Grethe og Tore Haslestad

Ikke tilstede: Else M. Fjeld

2:

Innkallingen ble godkjent.

Forretningsfører Karin Lohne ble valgt til møteleder.

Anny Skaug Grøgaard ble valgt til å underskrive protokollen sammen med styreleder.

3:

Årsregnskap

Årsregnskapet enstemmig godkjent.

4:

Årsberetning

Årsberetningen enstemmig godkjent.

5:

Valg av styre for 2 år (2025 til 2027)

Etter diskusjon rundt innkommen sak 6a (se vedlegg) ble følgende ble enstemmig valgt:

Bjørn Christiansen som styreleder

Anny Skaug Grøgaard og Kjell Andreassen som styremedlem

Tore Ramberg som varamedlem

6:

Behandling av innkomne saker ved fristens utløp.

Det kom inn 2 saker innen fristens utløp:

6a Se sak 6a som vedlegg.

Vedtatt mot en stemme.

Ny formulering i vedtektene §6: «Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

6b Se sak 6b som vedlegg.

Ad 6b viser styret til Protokoll fra sameiets årsmøte i 2024 hvor følgende ble enstemmig vedtatt:

«Vår målsetting fremover er å få jurist til å arbeide frem en eksakt og konkret formulert oppdatering av dagens avtale mellom Løkkebakken Eiendom AS og Sameiet Løkkebakken 12 slik at det blir en avtale mellom de to sameiene, tilpasset dagen i dag.»

Forslag om følgende tillegg til ovennevnte vedtak ble enstemmig vedtatt:

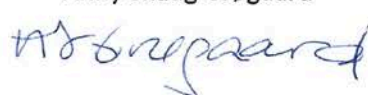
«Når utkast foreligger fra advokaten skal styrene i SLB12 og SLB14 møtes»

08.05.2025. møtet avsluttet kl 18:01

Bjørn Christiansen



Anny Skaug Grøgaard



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Løkkebakken 14

Vedtatt stiftelsesdato 16.10.2012, endret 04.05.2023, sist endret 08.05.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Løkkebakken 14 består av 16 seksjoner. 14 boligsseksjoner samt 2 næringsseksjoner.

Sameiets navn er: **Sameiet Løkkebakken 14**

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 39, bnr. 192, i Kragerø kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameierne har samtykket i at et areal av fellesarealet skal fradeles fra sameiet i henhold til markering på situasjonskart(grønt) .

Eier av det fradelte arealet blir Løkkebakken Eiendom AS og det skal ikke betales vederlag for grunnen ved fradelingen. Kartet der det areal som skal fradeles med grønt følger som vedlegg til vedtektene.

Videre har eier av seksjon 1 (Løkkebakken Eiendom AS) og senere eiere av denne seksjon) eksklusiv bruksrett til det parkeringsarealet som blir liggende oppe på lokket over de øvrige seksjonseieres bod og parkeringsplass. Denne rett gjelder for 70 år mot at eier av seksjon 1 dekker alt vedlikehold og snøryddingsutgifter knyttet til arealet over lokket.

Dette areal er ikke nødvendig for andre bruksenheter eller forutsatt tjent til felles behov etter offentlige bestemmelser. Det samme gjelder for arealet i avsnitt 4.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler som er fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Disponering av boder og parkeringsareal:
Hver enkelt seksjon har blitt tildelt en bod samt parkeringsplass merket med nummer på tegninger som medfølger seksjonsbegjæringen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierene. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Dette gjelder forsikringspremie, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg m.m.

Kostnader som i sin helhet kan henføres til boligseksjonene fordeles mellom disse. Tilsvarende for næringsseksjonene.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet.

Dog gjelder:

Sameierne er kjent med avtale av 30.4.2012 vedrørende bruk av trappehuset/heishuset i gnr 39 bnr 233 i Kragerø.

Utgiftene til snørydding av arealene på gnr 39 bnr 157 og 192 deles på 3:

Sameiet Løkkebakken 14 dekker 1/3, Sameiet Løkkebakken 12 1/3 og den siste 1/3 dekkes av eier av seksjon 1 på gnr 39 bnr 192. Seksjon 1 betales særskilt for snørydding av arealet på lokket, se ovenfor.

Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierene som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres. I dag utgjør panteretten 1 G.

Styret utarbeider et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas på sameiermøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et a konto forskuddsbeløp hver måned.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes styret og evt. forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til ev. godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameierene bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 Om sameiermøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig fravær. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtet være lederens ansvar å føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 14 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om

endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierer, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
Det er ikke tillatt å installere varmepumpe

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

.....Kragero... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av Løkka og Thommesheia
..... (eiend. navn), gr. nr. 39 br. nr. 114 A

Parsellen er gitt br. nr. 192 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Løkka og Thommesheia
..... gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67 den 5/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Løkka og Thommesheia g.nr. 39 b.nr. 114 A

Forretningen er forlangt av Kragero Trygdekasse

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne

Kjell Sjetne og S. Aa. Andersen

Som eier av g.nr. 39 b.nr. 114 A og som nabo
Kragersø Trygdekasse v/Ola F. Sørensen
som fester og som nabo: Kragersø kommune v/R. Beck
som nabo g.nr. 39 b.nr. 114 b: KFUM speiderhytta v/Egil Kristensen.
" 39 " 111: R. Kvaal Pedersen.

Grensebeksrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFGHIJA.

Parsellen grenser:

I nord mot g.nr. 39 b.nr. 1	etter AB=28,70 m
I øst mot g.nr. 39 b.nr. 1	etter BC=12,80 m
i nord mot g.nr. 39 b.nr. 1	etter CD=22,78 m
i nordøst mot g.nr. 39 b.nr. 114 B	etter DE=25,29 m
i nordøst mot g.nr. 39 b.nr. 114 B	etter EF= 7,95 m
i nordøst mot g.nr. 39 b.nr. 111	etter FG=20,80 m
i sydøst mot gate	etter GH=51,53 m
i sydvest mot g.nr. 39 b.nr. 114 A	etter HI=17,59 m
i nordvest mot g.nr. 39 b.nr. 114 A	etter IJ=10,22 m
i sydvest mot g.nr. 39 b.nr. 114 A	etter JA=74,60 m

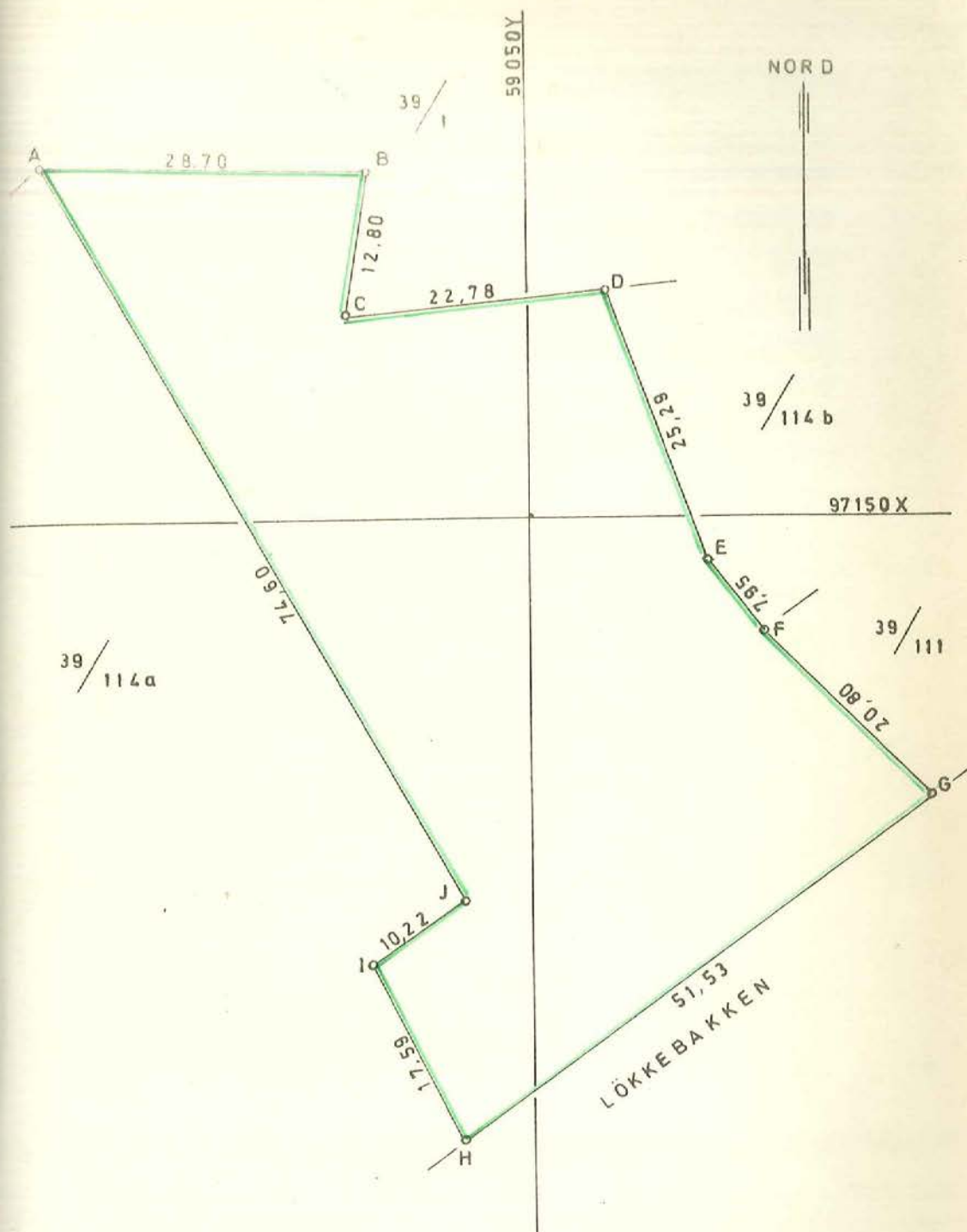
Arealet utgjør 2.806 m²

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart. M=1:500

ristensen.

,70 m
,80 m
,78 m
,29 m
,95 m
,80 m
,53 m
,59 m
,22 m
,60 m



Koordinater.

		Y	X
135	A	59 007,39	97 181,40
136	B	036,24	180,70
137	C	034,20	168,06
138	D	056,89	170,09
139	E	065,55	146,33
140	F	070,62	140,21
141	G	085,47	125,65
142	H	043,91	095,18
143	I	036,06	110,92
144	J	044,49	116,70

n som er
: Grense-
kommer

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Løkka og Thommesheia

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-
delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

.....
Kjell Sjetne

.....
Leif Hansen

.....
S. Aa. Andersen

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt ting-
lysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelse og
ajourføringer.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0815 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 249

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.01.2012 kl. 11:37
Produsert av: Knut Nyhus
Attestert av: Kragerø kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.matrikkelen.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Løkken og Thommesheien 192, teig 2
Etableringsdato: 20.01.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 39 / 249	211,8	

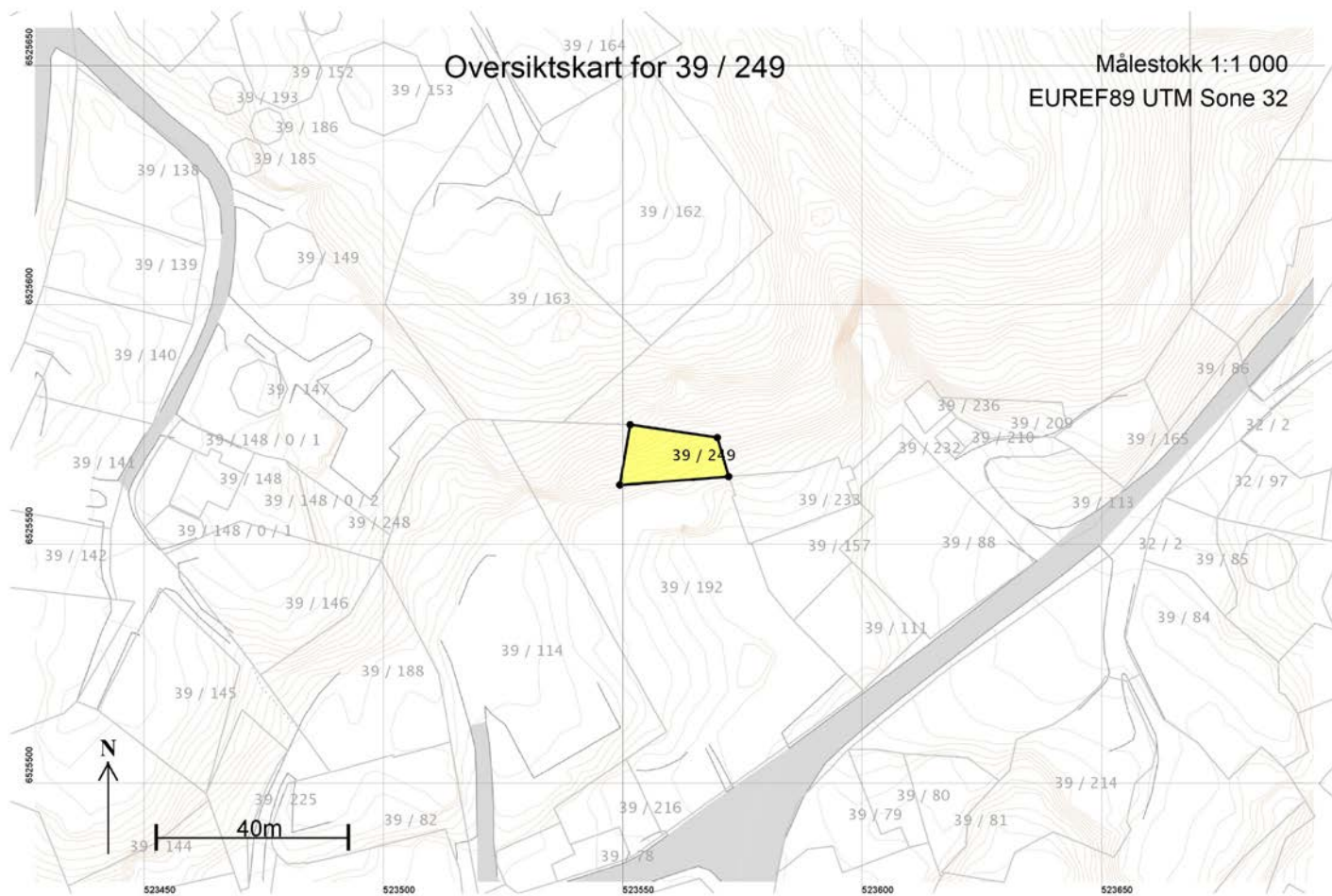
Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		963946902	KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128 3791 KRAGERØ	1 / 1

Forretninger

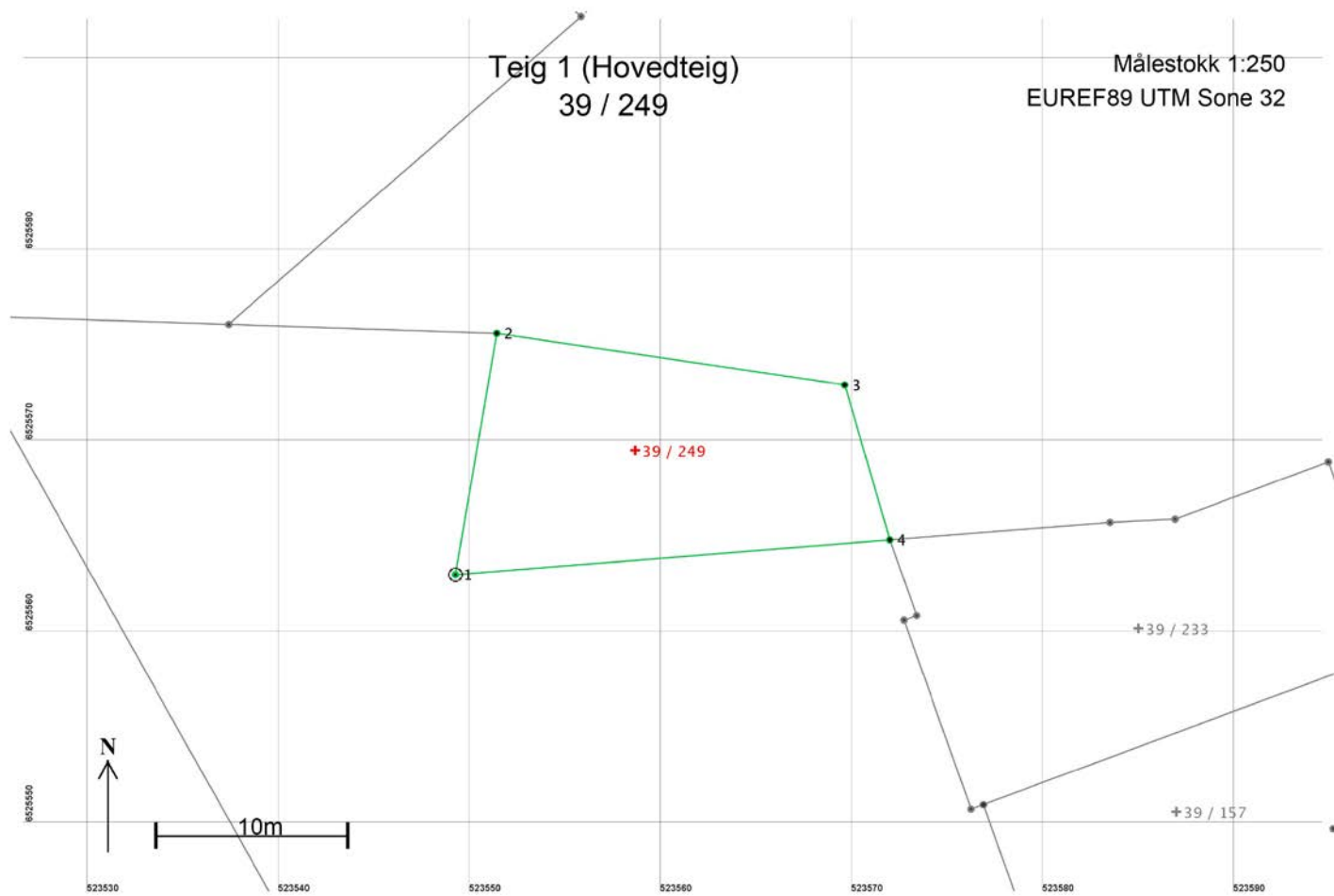
Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	26.01.2012	21.12.2011	21.12.2011	0815nyk
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	39/1		-211,8
			Mottaker	39/249		211,8



27.01.2012 11.37

Matrikkelbrev for 0815 - 39 / 249

Side 3 av 5



27.01.2012 11.37

Matrikkelbrev for 0815 - 39 / 249

Side 4 av 5

Areal og koordinater

Areal: 211,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6525570 Øst: 523559

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6525563,17	523549,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			12,80	Ikke hjelpelinje			
2	6525575,79	523551,42	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			18,40	Ikke hjelpelinje			
3	6525573,09	523569,62	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,43	Ikke hjelpelinje			
4	6525564,99	523571,97	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			22,77	Ikke hjelpelinje			



Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 601302835

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
963946902	KRAGERØ KOMMUNE	Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
980586561	LØKKEBAKKEN EIENDOM AS		Løkkebakken 12 B, 3770 KRAGERØ	

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr
0815	39	249

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Tinglyst
0815	39	192	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



Ruth Norstrøm

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekurrent (hjemmelshaver som eier)

Kommune	Rekurrent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: KRAGERØ	Rekurrentens navn og adresse: Morten Skjævestad Løkkebakken Eiendom AS. Løkkebakken 12 B 3770 KRAGERØ.

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0815	39	192		LØKKEBAKKEN EIENDOM AS	1/1
0815	39	249		LØKKEBAKKEN EIENDOM AS	1/1

Rekurrenten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0815	39	192		LØKKEBAKKEN EIENDOM AS	1/1

Hjemmelshaver(e)s underskrift

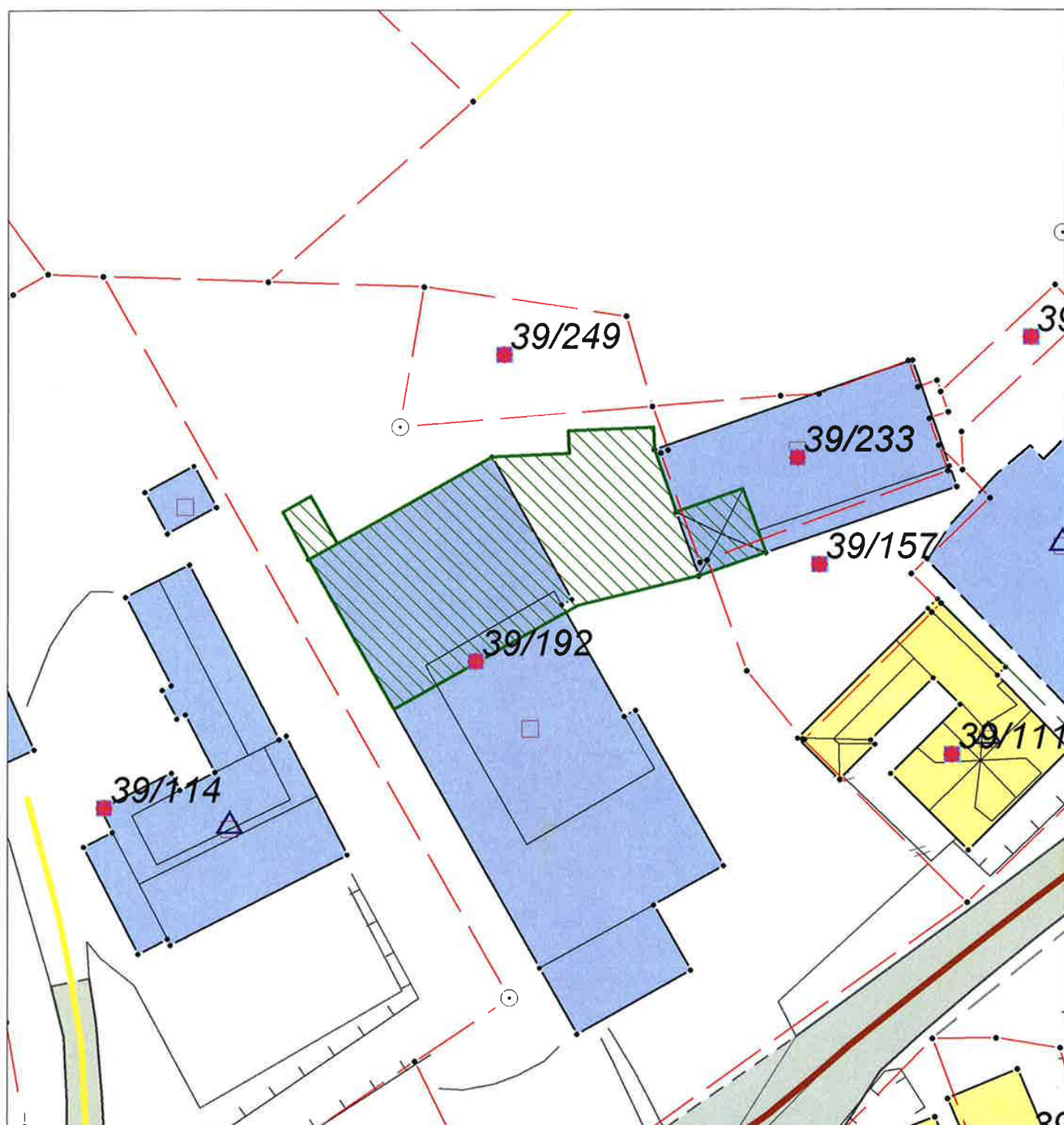
Sted og dato KRAGERØ, 15.08.2012	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e): <i>Einar Amundsen</i>	Fødselsnr./Org.nr. 980586561
--	--	---------------------------------

Merknader:

- Sammen med kravet skal det følge:
 - kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
 - bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
 - dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
- Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
- Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.



Vedr. sammenføring av gnr. 39 bnr 192/249 i Kragerø kommune

Det henvises til pantedokumenter tinglyst i gnr. 39, bnr. 192 i Kragerø kommune. Kragerø Sparebank, org.nr. 937892039, samtykker med dette til sammenføring av gnr. 39, bnr. 192 og gnr. 39, bnr. 249 i Kragerø kommune.

Kragerø, 14.08.2012


Kragerø Sparebank
JON G. PEDERSEN

KRAGERØ KOMMUNE.

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR LØKKEBAKKEN 14 M. FL., GNR 39, BNR. 157 OG 192, M. FL. KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

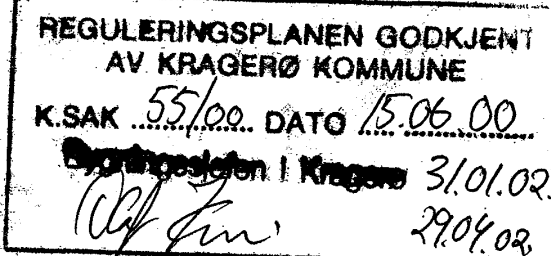
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks.

1. Byggeområder- Boliger
Næringsbygg/kontorer/bolig
Særskilt allmennyttig formål.
Offentlig formål.
3. Trafikkområder- Kjørevei
4. Friområder- Parkmessig opparbeidet område.
6. Spesialområder Friluftsområde

Andre bestemmelser-

8. Gjerder, utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelser.



PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL, ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER.

S1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

I området kan eksisterende bebyggelse bygges om slik at bebyggelsens karakter i hovedsak videreføres.

Utnyttelsesgraden for boligområdene skal ikke overstige 60% BYA.

Bebyggelsen skal for boliger på eiendom 39/176,78 ha en mønehøyde inntil kotehøyde 41 m og gesimshøyde inntil kotehøyde 38 m. Mønehøyde maksimum 8 meter, gesimshøyde maksimum 5 meter. Boliger på eiendom 39/111 skal ha en kotehøyde på inntil 40m mønehøyde og kotehøyde inntil 38 m gesimshøyde. Mønehøyde maksimum 9 meter, gesimshøyde maksimum 7 meter. Underetasje kan tillates når forholdene ligger til rette for det på innefor formålet boliger. Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om dette ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form om materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.2 Næringsbygg/kontor/bolig.

Eksist. bygning kan om ønskelig bygges om. Bygningen kan inneholde funksjoner for næringsvirksomhet/kontorer eller leiligheter evnt. En kombinasjon av begge formål.

I området kan det føres opp bygninger/tilbygg som leiligheter og/eller næringsbygg/kontorer og innretninger som garasjeanlegg/boder etc.

Næringsbygg/kontorer og leiligheter kan også kombineres i nybygg/tilbygg.

Nye bygninger kan føres opp i 5 etasjer + garasje i underetasje på gateplan.

Mønehøyde skal ha maksimum kotehøyde 51 meter, gesimshøyde maksimum kotehøyde 50 meter. Mønehøyde maksimum 20 meter, gesimshøyde maksimum 19 meter. De nye bygninger kan legges nord, sør, øst og vest for eksist. bygning og også legges over denne. Bygninger kan legges nærmere nabogrense enn 4 meter og over på kommunal grunn mot at denne erverves enten ved kjøp eller leie.

Fjellmasser bak eksist. bygg kan fjernes for plassering av tilbygg/nybygg.

Nybygg kan legges inntil 3.5 meter fra Bedehuset.

Samlet areal for dette formålet er på ca. 3570 m². Maksmalt BYA kan være 55 % utnyttelse.

Nybygg/tilbyggets endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

1.3 Særskilt angitt allmennyttige formål - Bedehus.

I området kan eksisterende bygning bygges om og til. Bygningen har spesielle detaljer som bør bevares og videreføres ved utbedring og tilbygg/påbygg. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Areal innefor formålet er ca. 1000 m². Maksimal BYA kan være 95 % utnyttelse.

Ved nye byggetiltak på eiendommen kan gesimshøyden være inntil kotehøyde 41 meter og mønehøyde inntil kotehøyde 45 meter. Mønehøyde maksimum 16 meter, gesimshøyde maksimum 12 meter.

1.4 Offentlige formål

Trygdekasseanlegg.

I området kan det tillates tilbygg og ombygging av bygninger i tilknytning til områdets funksjon som trygdekasse og aktiviteter som naturlig knyttes til dette formål.

Areal innefor formålet er ca. 2280. Maksimal BYA kan være 55% utnyttelse.

Ved nye byggetiltak på eiendommen kan gesimshøyden være inntil kotehøyde 51 meter og mønehøyde inntil kotehøyde 55 meter. Mønehøyde maksimum 16 meter, gesimshøyde maksimum 12 meter.

Eksist bygninger kan bygges om og til i harmoni med eksist. i.h.h.t. de lover og regler som gjelder.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsens får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1. Kjørevei

Omfatter eksist. Løkkebakken som kan vedlikeholdes og utbedres, med nåværende veibredde og fortau.

3.2 Parkering

Ny parkeringsplass opparbeides i tilknytning til nærings- og kontorbygg for besøkende. Det opprettes parkeringsplasser under nybygg/tilbygg. Eksist. parkeringsplasser opprettholdes i størst mulig grad.

§ 4. FRIOMRÅDER

4.1 Park/lekeområde

Området ved parkeringsplassen beplantes mot boligbebyggelse.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 8. Gjerder, utforming og plassering.

8.1. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsmyndighetene som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innefor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

9.1. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

9.2. Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.

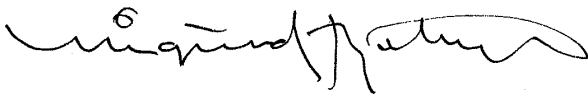
9.3. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

9.4. Arealet mellom byggelinje og gatelinje skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.

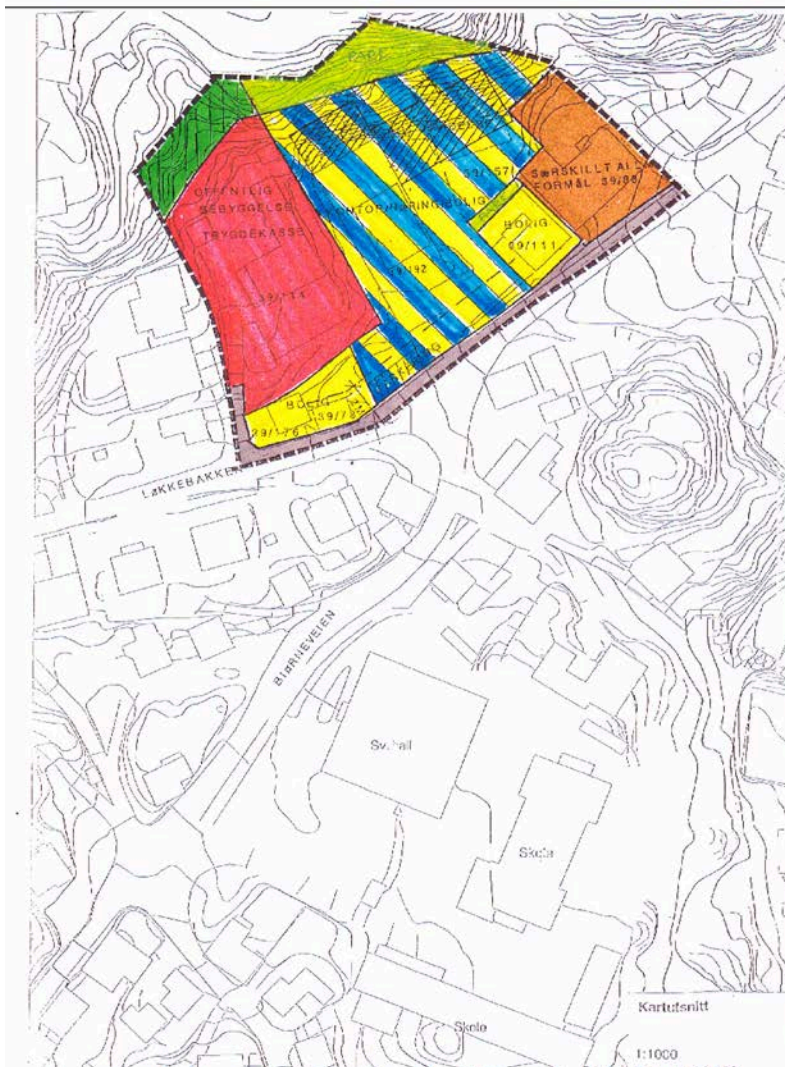
9.5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

- 9.6. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 9.7. Alle oppgitte kotehøyder setter maksimalgrenser for høyder ved tilbygg, påbygg og nybygg innefor samtlige formål under § 1 Byggeområder.

Kragerø den 30.06.00.



Sigurd Bothner siv.ark. MNAL NPA.



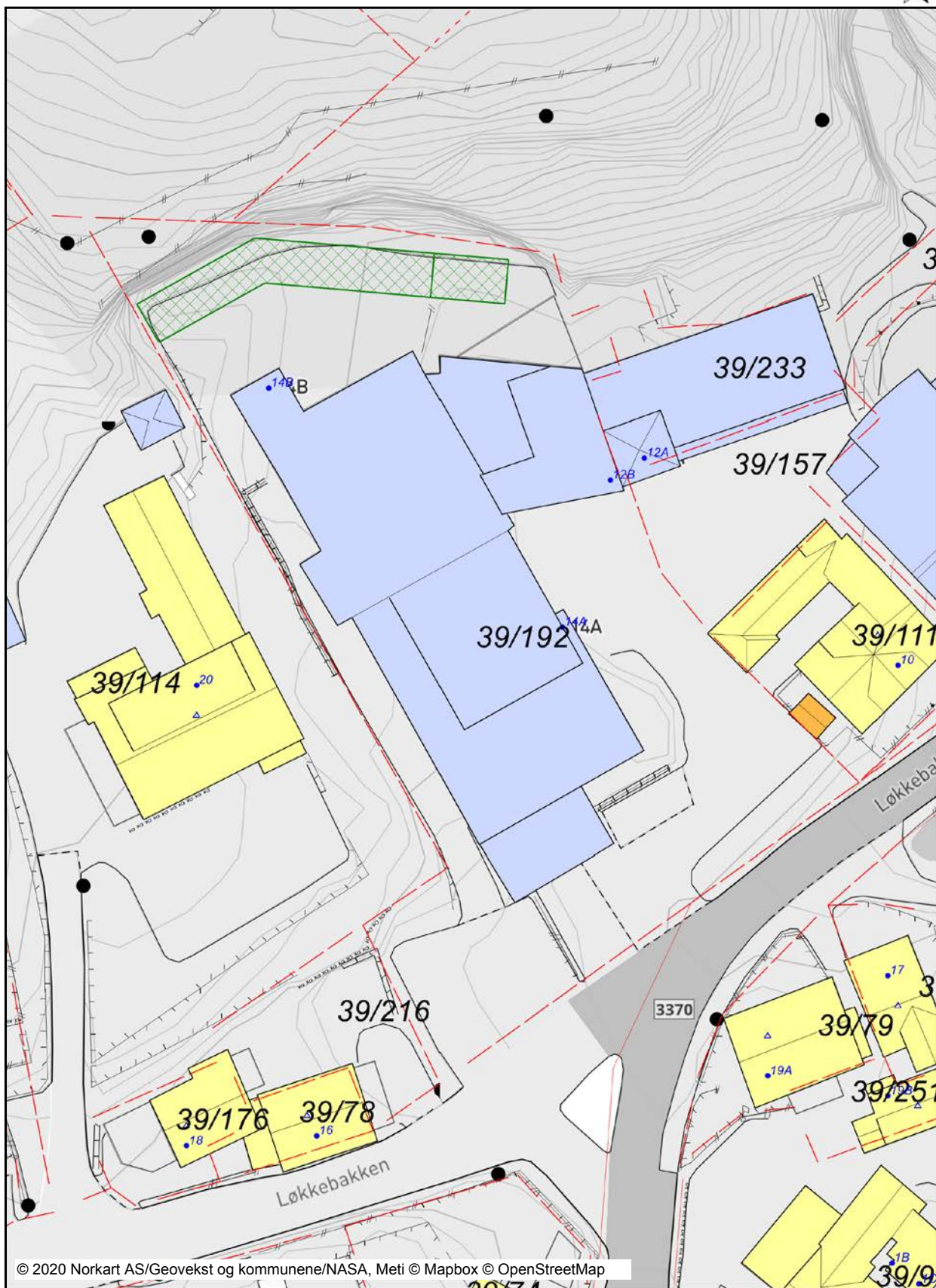
TEGNFORKLARING	
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL	
1. BYGGEOMRÅDER	
	BOLGER
	BOLGER
	HYTTER
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALVEMNYTTIG FORMÅL
	Næringsbygg/kontor og bolig
2. LANDBRUKSOMRÅDER	
	JONDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)	
	KØREVEI
	GANG- OG SYKKELVEI/FORTAU
4. FRICOMRÅDER	
	PARK, TURVED, LEKEPlass
	IDRETT
5. FARFOMRÅDER	
	RAS/FLUM
6. SPESIALOMRÅDER	
	BEVARING
	CAMP/NOPLASS
	DRILUFTSOMRÅDE
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER	
	FELLES AVKJØRSEL
	FELLES PARKERINGSPLASS
	FELLES LØKROMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.	
	PLANENS BEGRENSNING
	GRØNNE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRØNNE
	TOMTEGRØNNE
	ERKSISTENDE BEYDMS-GRØNNE SOM OPPHEVING
	FRISKILINJE
	SENTERLILLE REGULERT VEG
	CM-SS AV PLANLAGTE BYGG
	CM-SS AV ERKSISTERENDE BYGG SOM NYGÅR I PLANEN
	VANN
GSA = dekar (1000 m²)	
Elevasjon: 1 m	
MALESTOKK: 1:1000	
10 0 50 m	
NORDPIL	
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Kartblad:	
"LØKKESBAKKEN 14 M.F.L." KRAGERØ KOMMUNE. ENDRING AV REGULERINGSPLAN. Kartprosjekt:	
REVISJONER: DATO SIGN.	
SAKSBEHANDLING I F.G. BYGNINGSLOVEN	
1. GANES BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRÅDET	
2. GANES BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
EVL. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANES BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	
STADFESTET AV:	
PLANEN UTTARBEIDET AV: SIGURD BOTHNER	
SIVILARKITEKT M.A.M. NPA	
Rådhusgt. 3, 8270 Kragerø	
Telefon: 35 95 22 00 - Fax: 35 95 21 46	
DATO: 30.6.00	
TEGN. NR. 3.	
SAKSBEH. 15.06.00	
REGULERINGSPLANEN GODKJENT AV KRAGERØ KOMMUNE	
K.SAK 55/00 DATO 15.06.00	
Bygningssjefen i Kragerø 31.01.02	



Godkj. 12.02.2019



Dato: 16.12.2020



Tegnforklaring

Matrikkelkart			
	Seksjon		Flaggstang
	Anleggsprosjeksjonsflate over bakken		Flytebrygge kant
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Fortøyningsskar
	Hjelpelinje veg		Frittstående trapp
	Hjelpelinje fiktiv		Frittstående trapp kant
	Hjelpelinje vannkant		Idrettsanlegg
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		Kai/Brygge kant
	Grense <= 10 cm		Frittstående mur
	Grense <= 30 cm		Lodrett forstøtningsmur
	Grense < 200 cm		Tribune kant
	Grense < 500 cm		Vegg frittstående
	Grense >= 500 cm		Bru
Matrikkel Adresse			Bruavgrensning
	Tekst for Vegadresse	Vegsituasjon	
	Vegadresse		Fortauskant
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			Annet vegareal
	Godkj. Nybygg		Midtdeler/Trafikkøy
	Godkj. Tilbygg		Avgrensning mot annet vegareal
	Godkj. Påbygg		Avgrensning mot avkjørsel
	Godkj. Tiltak		Parkeringsplass kant
	Uspes. Tiltak		Autovern på bro
	Omriss Tiltak		Autovern
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb./		Vegdekke kant på bro
	Godkj. Tiltak		Vegdekke kant i tunnel
Matrikkel Bygning			Vegdekke kant
	Bygning, Boligbygg		Gang/Sykkelveg kant på bro
	Bygning, Boligbygg		Gang/Sykkelveg kant
	Bygning, Boligbygg		Gangvegkant
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Tiltak reg. (Meld.sak)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
Ledningsnett EL			
	Høyspentledning		
	Mast tele		
	Mast Liten stolpe		
	Mast Stor stolpe		
	Mast omriss		
	Belysningspunkt		
Matrikkel Vegsit.			
	Veg		
	Veg		
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg		
Annen naturinformasjon			
	Hekk		
	Stein		
	Stein omriss		
Bygninger			
	Fasadeliv fra Tiltak		
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		
	Bauta/Statue punkt		
	Grunnriss/Hjelpelinje		



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Ingeniør Tyke Tveit
Drangedalsveien 1

3750 DRANGEDAL

Vår ref.
11/1531-34/TOVE

Arkivkode
GBNR 39/192

Deres ref.

Dato
06.05.2013

FERDIGATTEST

TILBYGG/PÅBYGG LØKKEBAKKEN 14 G/BNR. 39/192 LØKKA EIENDOM AS

Igangsettingstillatelse er gitt. 09.06.2011, 02.11.2011, 05.09.2012, 12.09.2012.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.: 39/192
Byggested: Løkkebakken 14
Tiltakets art: Tilbygg/påbygg
Bruksareal: 1792 m²
Tiltakshaver: Løkkebakken eiendom AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Tove Gustavson
konsulent
35 98 62 39

Kopi til:
Løkkebakken Eiendom AS, Løkkebakken 12 B, 3770 KRAGERØ

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/TORUNN BAKKE
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230145
Vår referanse: 3212319/21690085
Bestilling: C3 2023-06-19 (7) 70

Dato
19.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
859758	200	16.10.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	39	192	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601329043
Vedlegg: Ja



Doknr: 859758 Tinglyst: 16.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
963946902

Navn
KRAGERØ KOMMUNE

Adresse
Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
980586561

Navn
LØKKEBAKKEN EIENDOM AS

Bruksenhet
Adresse
Løkkebakken 12 B, 3770 KRAGERØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0815	39	192	0	1	1410 / 3075	Næringseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	2	440 / 3075	Næringseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	3	64 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	4	93 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	5	93 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	6	80 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	7	77 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	8	64 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	9	93 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	10	93 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	11	80 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	12	77 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	13	127 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	14	127 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	15	80 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	39	192	0	16	77 / 3075	Boligseksjon	Ja	Nei

Ret

K

thide J. s

KRAGERØ KOMMUNE

ENHET FOR

OG BYGGE

Reitt

Hilde J. Skindalen

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

(stryk det som ikke passer)

4. Supplerende tekst ⁷⁾ OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan linqlyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Kragersø 28/6-2012
Einar Amundsen

Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)

Einar Amundsen
Styret
Løkkebotken Eiendom AS

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

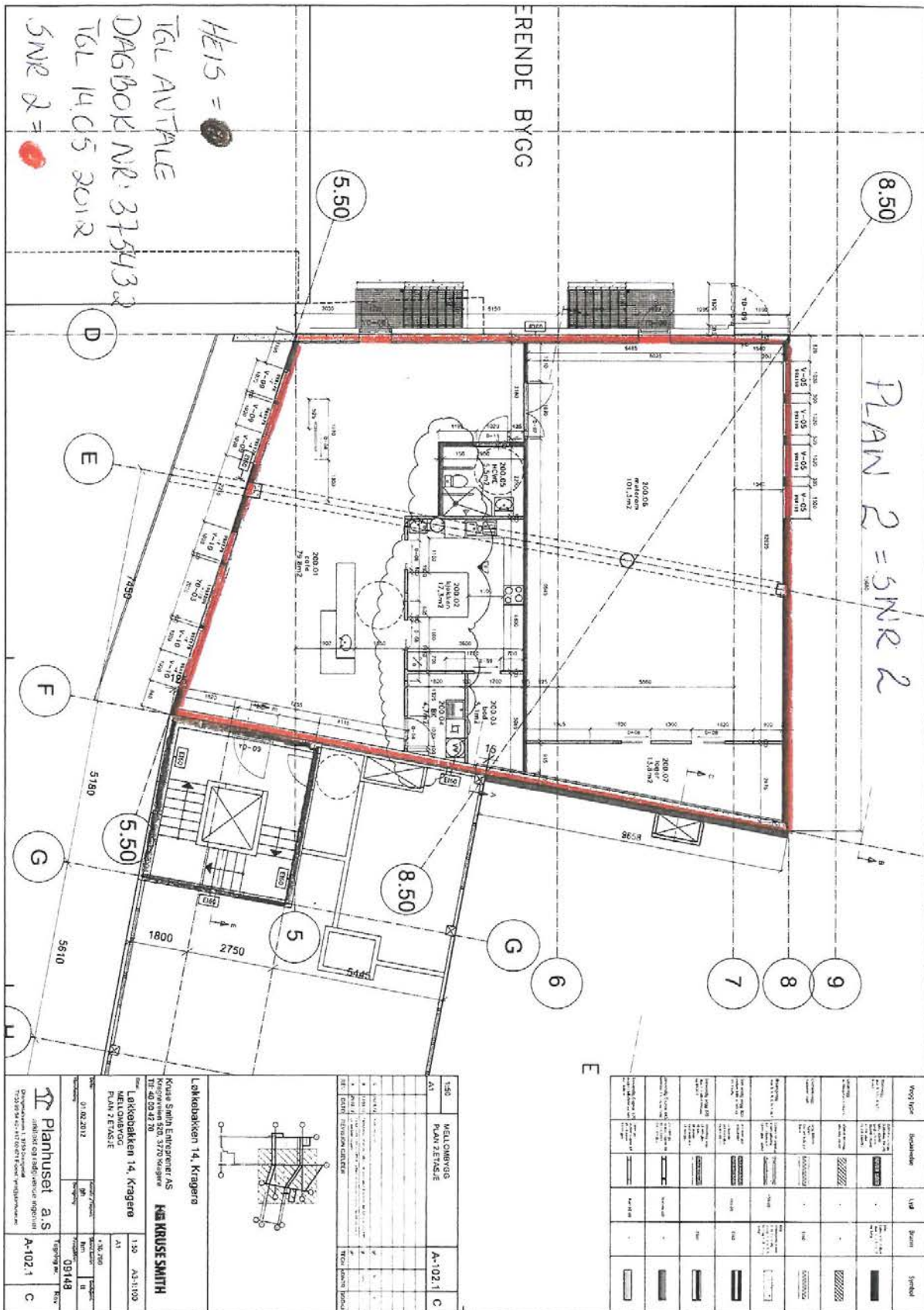
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering					
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
39	92		1-16	Kragerø	kommune
Dato		Stempel og underskrift			
10/10-12		thete J. Skindalen			

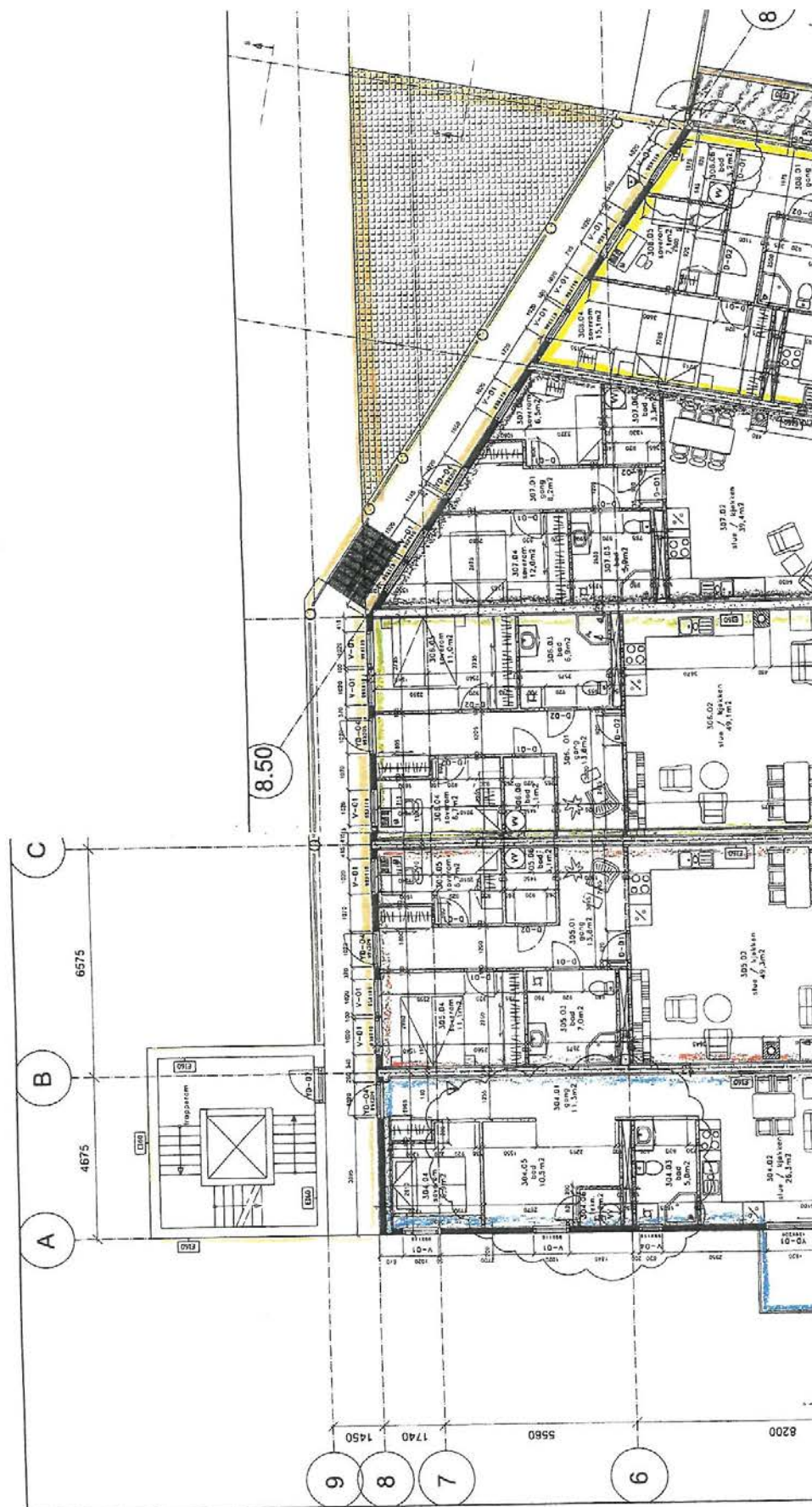
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR
OG BYGGESAKER

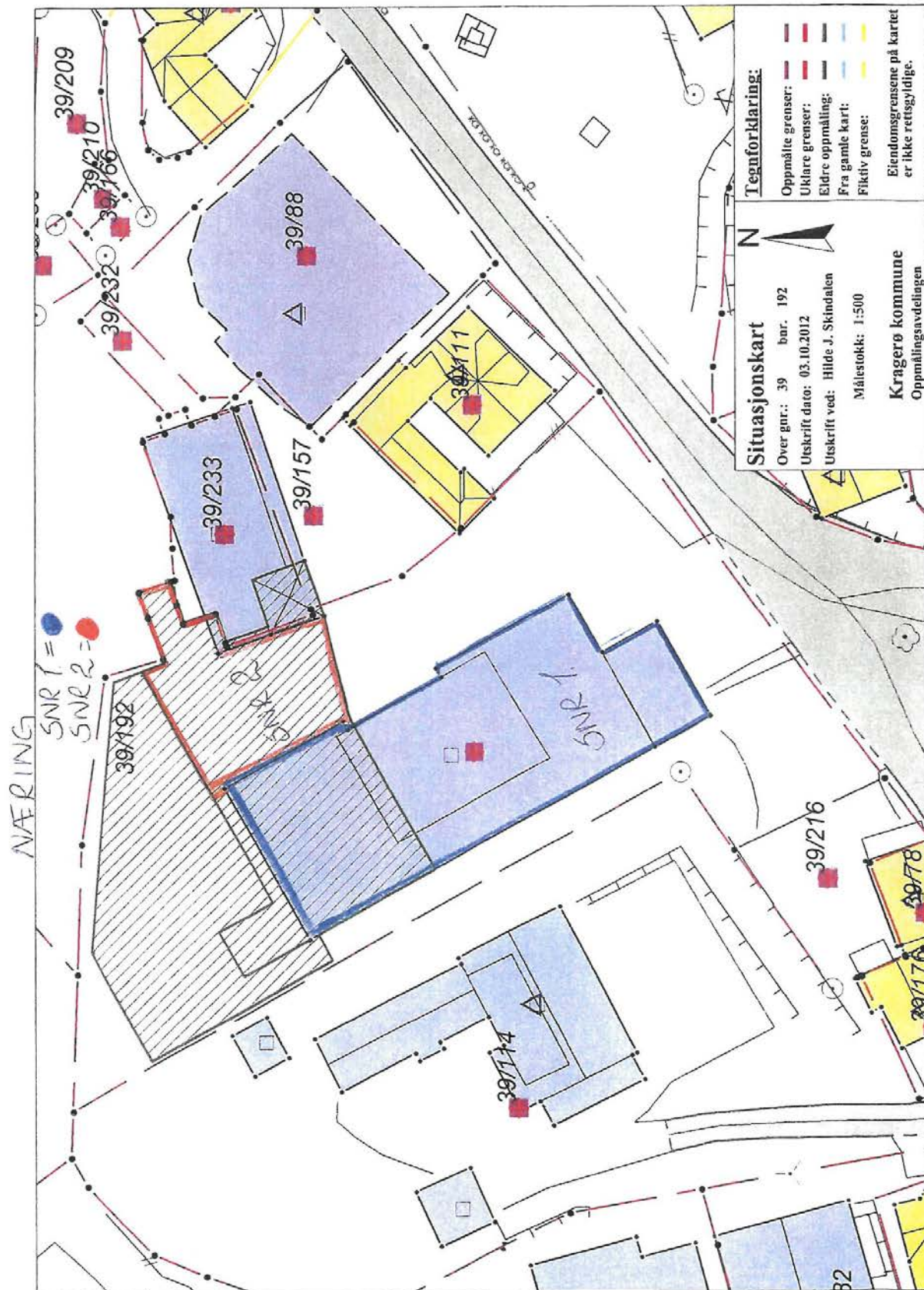
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

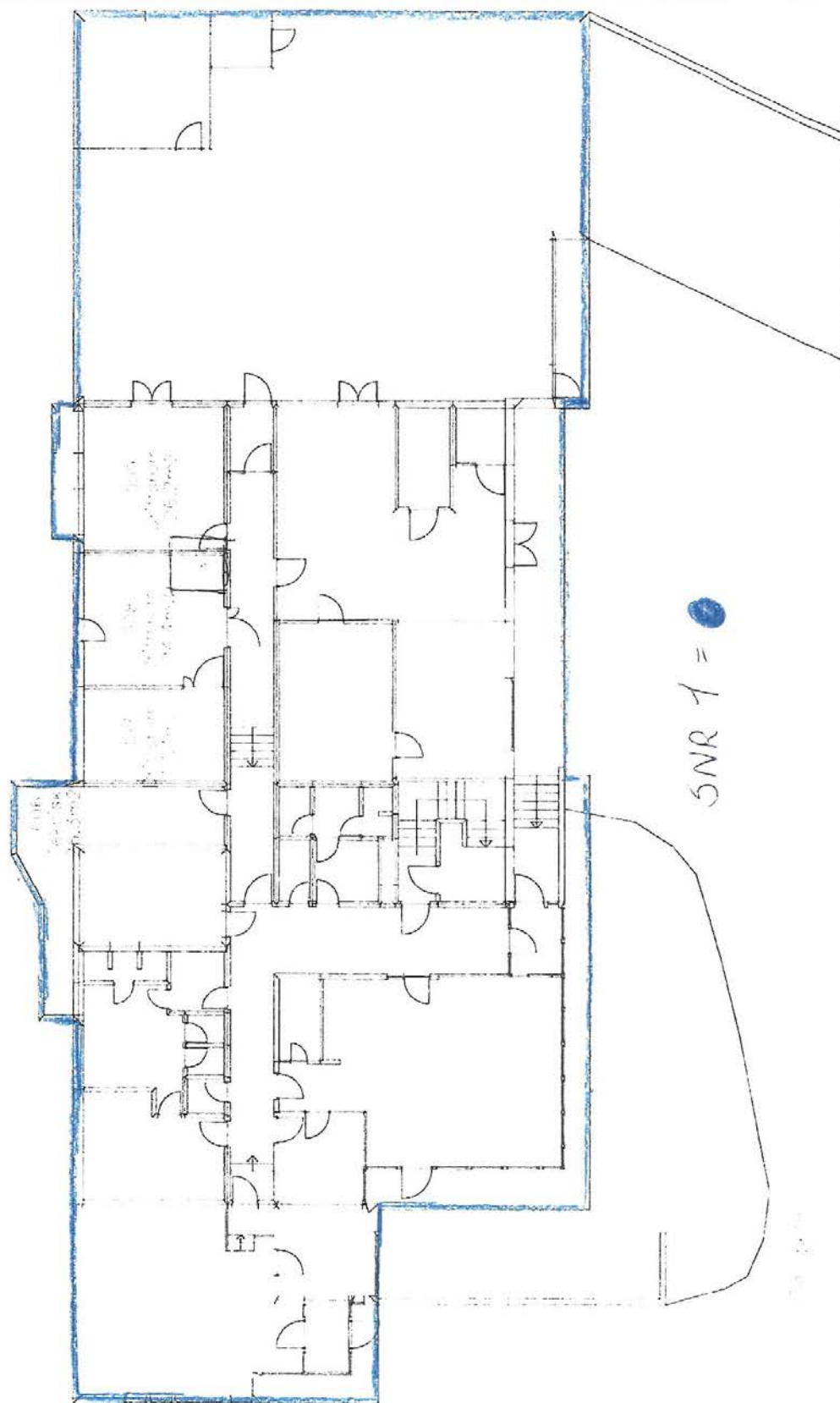


3. ETG = SECTION 3-7





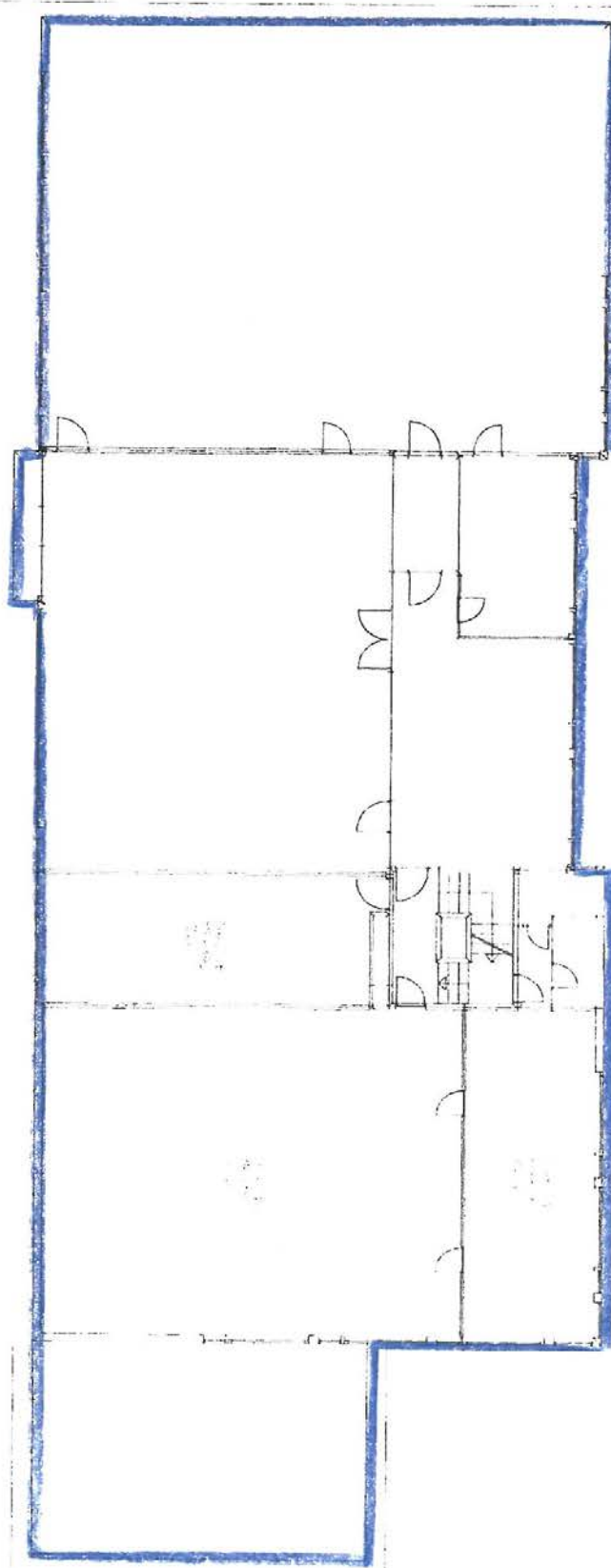
PLAN 1, SNR 1 (EKSISTERENDE BYGG)



Emne	Mål	Papir
Bygg: 20173603 - KRAGERØ TELEBYGG (Plan 1. etg.)	Dato	06.04.2011

PLAN 2. SNR 1 (EKISTERENDE BYGG)

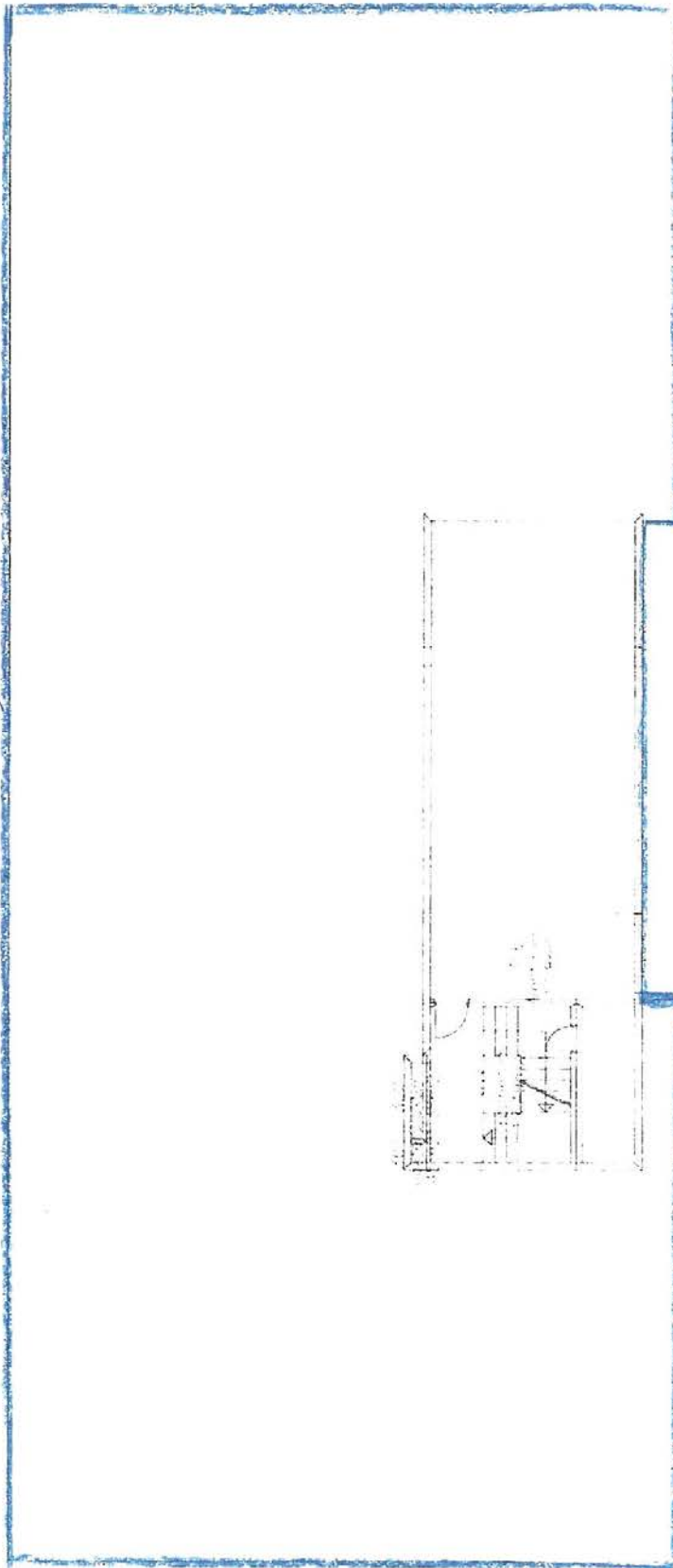
SNR 1 =



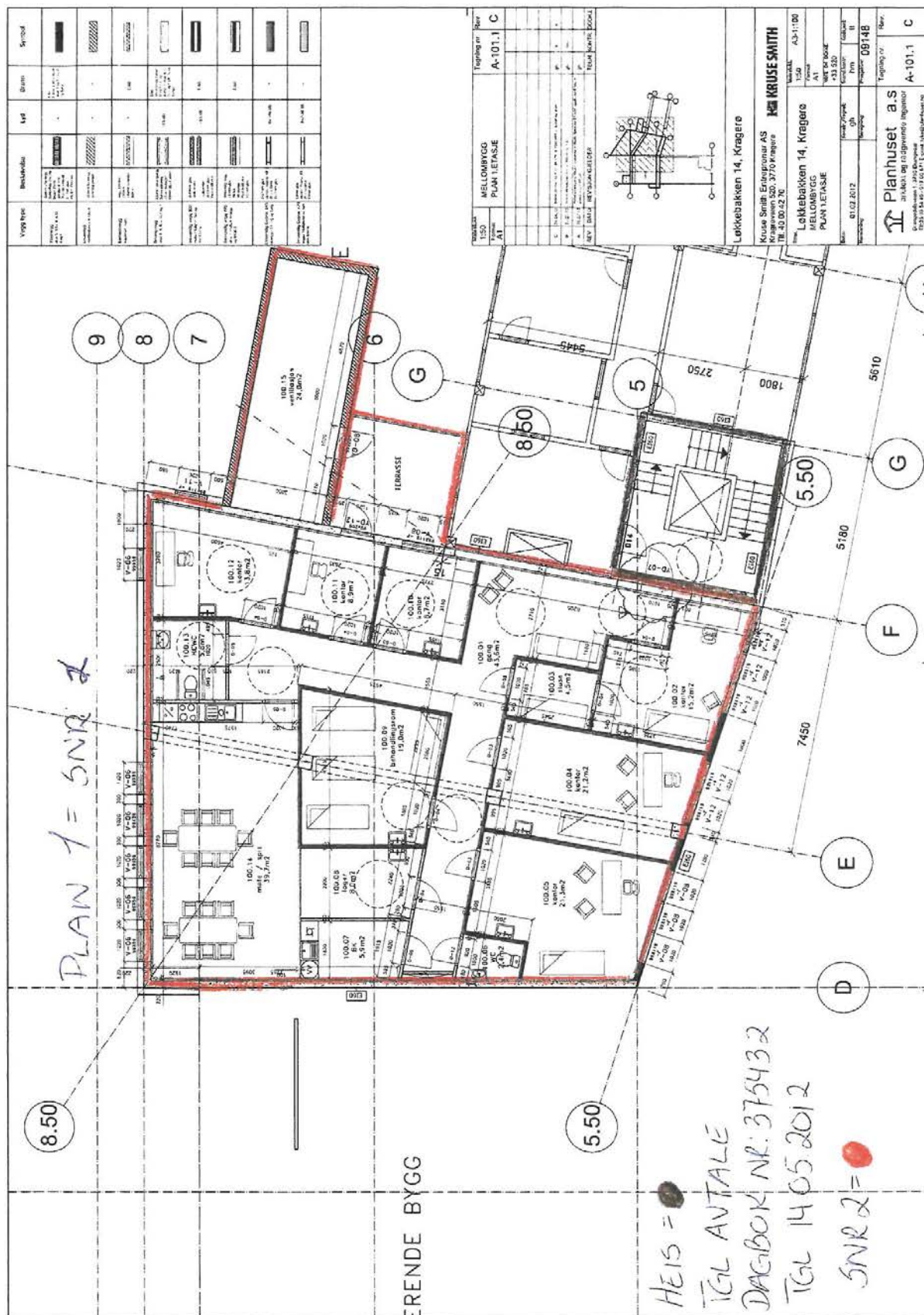
Emne	20173603 - KRAGERØ TELEBYGG (Plan 2. etg.)	
Mål	Papir	
Dato	06.04.2011	

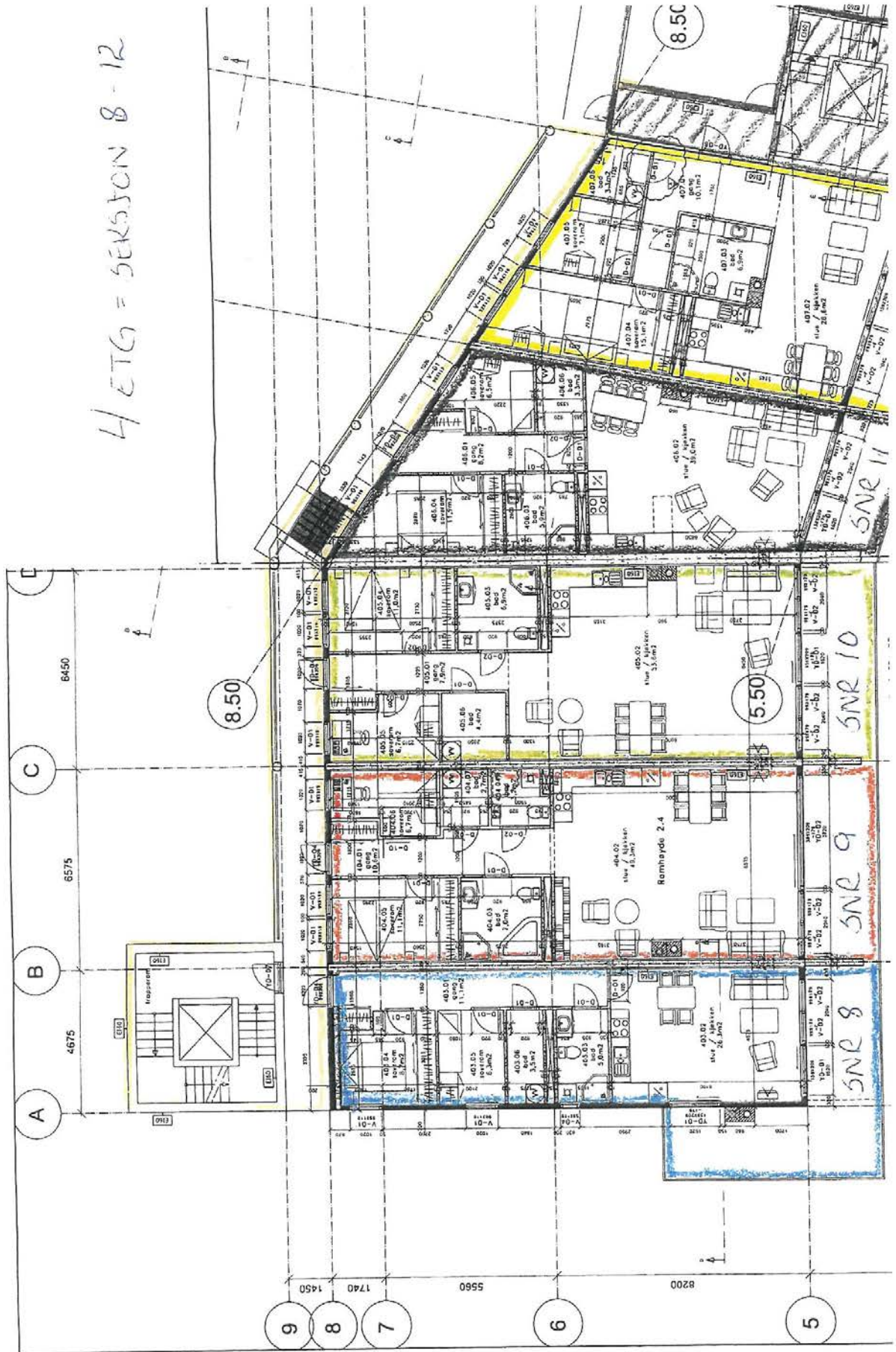
LOFT GNR 1
(ERSISTERENDE BYGG)

GNR 1 =

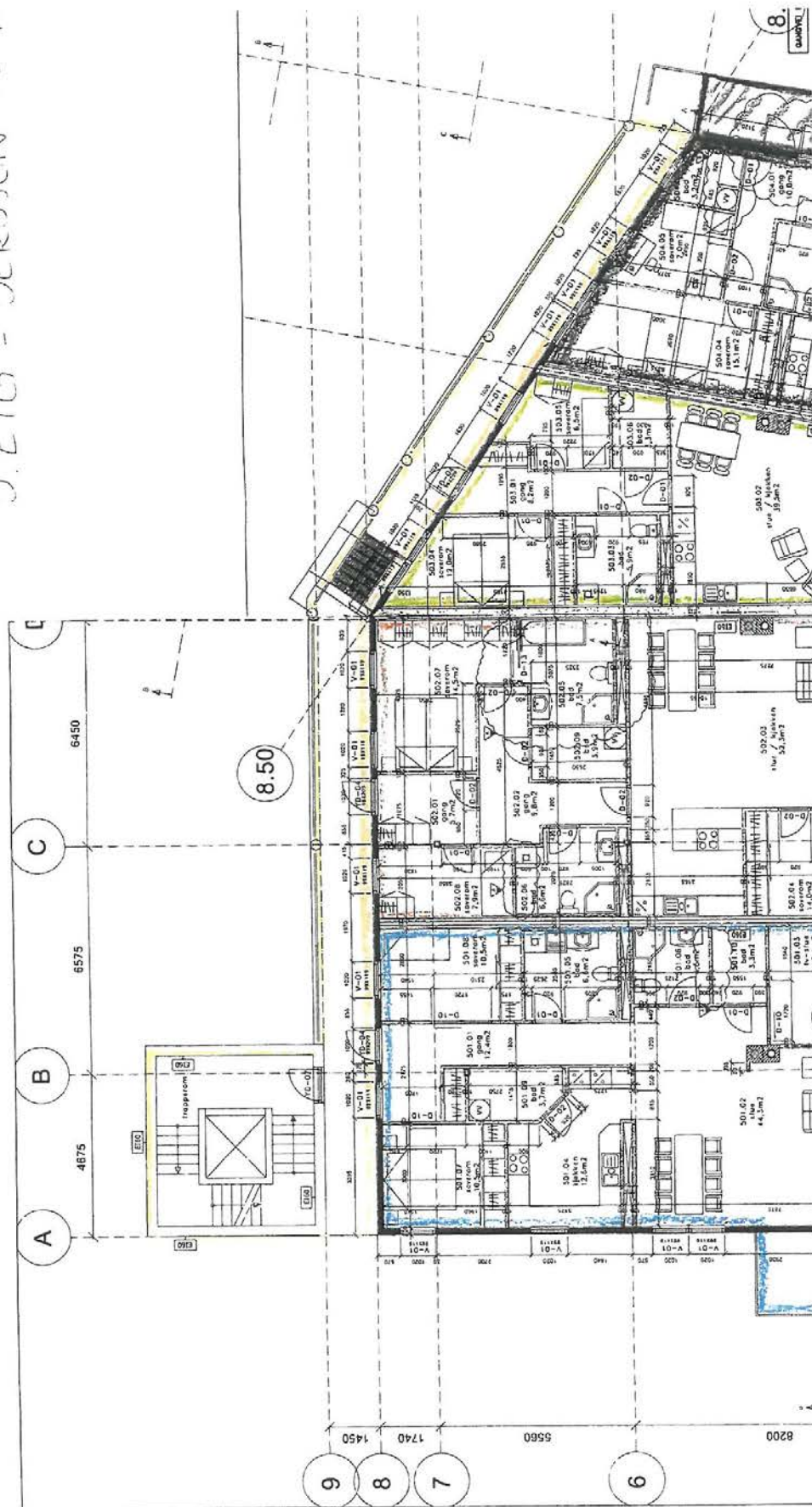


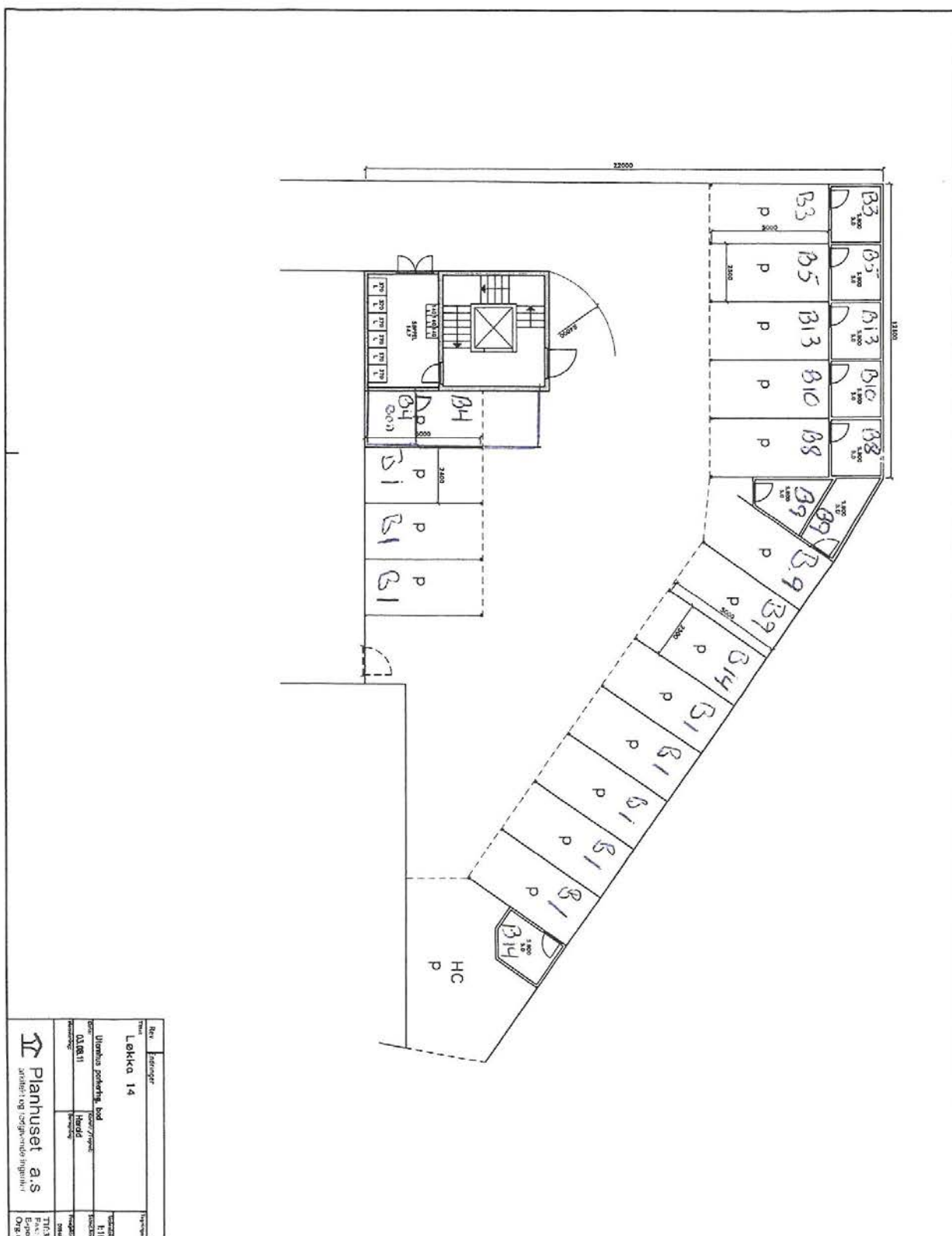
Emne	Mål	Side
Bygg: 20173603 - KRAGERØ TELEBYGG (Plan 3. etg.)	Dato	19.09.2012

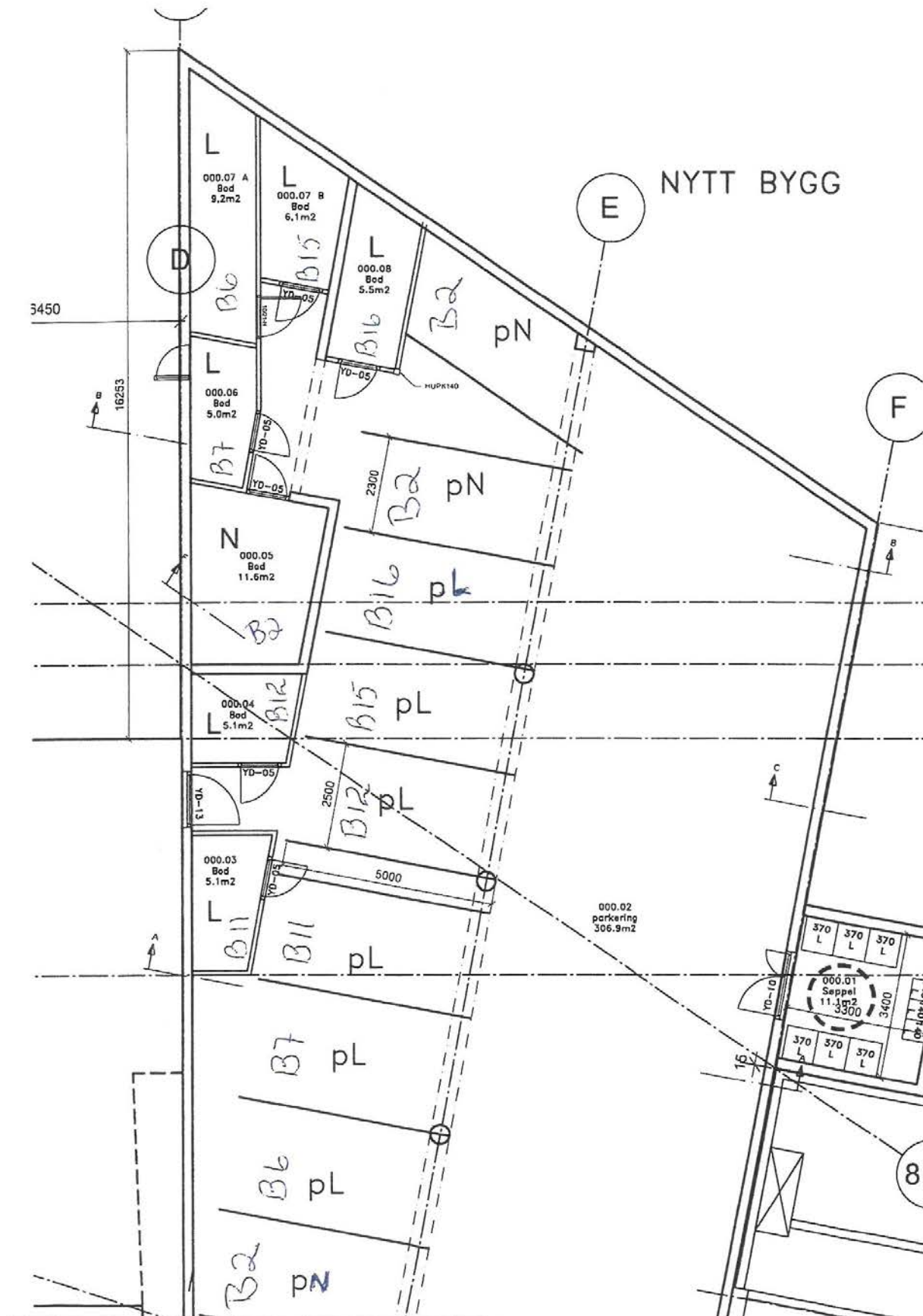




5. ETG = BERSTON 13-1





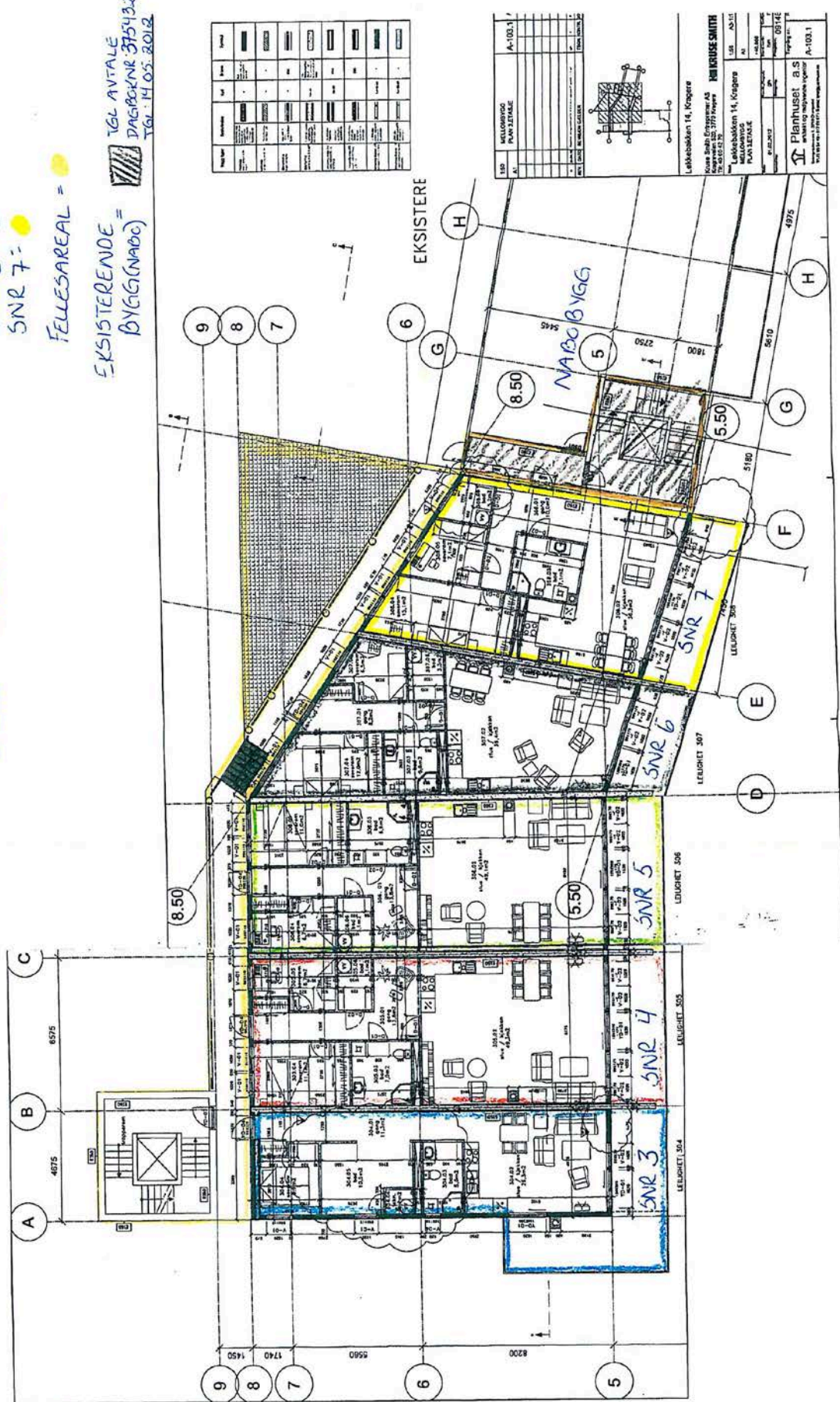


3. ETG = SEKTION 3-7

FELLESAREAL =

$$\text{EXISTENZE} = \text{BYGG(NABO)}$$

TGL AVTALÉ
DAGBOKNR: 375432
TGL: 14 05 2012



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/TORUNN BAKKE
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230145
Vår referanse: 3212326/21690120
Bestilling: C3 2023-06-19 (7) 67

Dato
19.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
375432	200	14.5.2012	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	39	192	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Rekvirert iht. følgebrev/-
rekvirert ikke oppgitt.

970920720

org.nr./fødselsnr.


Doknr: 375432 Tinglyst: 14.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

1. Mellom Sameiet Løkkebakken 12 org nr. 995 602 202 (senere kalt SL) og Løkkebakken Eiendom AS org nr. 980 586 561 (senere kalt LE) er det dags dato inngått følgende avtale.
2. SL er sameiet som representerer eierne av alle seksjonene Løkkebakken 12, beliggende på gnr 39 bnr 233 i Kragerø. Opprinnelig seksjonert i 2005.
LE er det selskapet som nå foretar utbygging og er eier av gnr 39 bnr 192 i Kragerø. Den utbygging som nærværende avtale gjelder er knyttet til mellombygget på gnr 39 bnr 192. Mellombygget er vist på vedlagte tegninger. Tegningene er en del av nærværende avtale. Videre er de opprinnelige tegningene knyttet til seksjonsbegjæringen på gnr 39 bnr 233 en del av denne avtalen.
3. Nærværende avtale regulerer partenes felles benyttelse av trappehus/heishus samt del av gang i etasjene 3, 4 og 5 på gnr 39 bnr 233 i Kragerø. LE har løpende orientert SL om planene om bruk av eksisterende trappehus i forbindelse med utbygging av mellombygget på gnr 39 bnr 192 i Kragerø.
4. LE foretar utbygging av leiligheter/kontorer/møterom på sin eiendom gnr 39 bnr 192 i Kragerø. Det såkalte mellombygget på tegningene skal bestå av 6 leiligheter samt 2 etasjer med næring. Totalt utgjør dette arealet ca 924 kvadratmeter. Total areal i Løkkebakken 12 på gnr 39 bnr 233 består av 922 kvm. Begge disse tall er eksklusiv arealer i underetasjene på de respektive eiendommer.
5. Eiere av leilighetene i mellombygget på gnr 39 bnr 192 samt leietakere og eiere i de 2 etasjene med næring på samme sted, har rett til å benytte trappe/heishuset på gnr 39 bnr 233 i Kragerø via de dører som fremkommer på de byggeanmeldte tegninger på mellombygget.
På samme måte har SL rett til å benytte fellearealer i mellombygget for å komme til kontorer/møterom/kafé samt gjesterom i mellombygget.
6. Nærværende brukere av trappehuset/heishuset samt nye brukere under pkt. 5 skal fordele alle kostnader knyttet til trappehuset/heishuset/gang med 50 % på gamle og 50 % på de nye.
Det kan være strøm, vask, vedlikehold, serviceavgifter med mer.
Fordelingen foretas av 1 representant fra SL og 1 representant fra LE
7. Nærværende avtale skal tinglyses på gnr 39 bnr 233 seksjon 7-8 i Kragerø og gnr 39 bnr 192 i Kragerø.
8. LE er forpliktet til å gjøre nærværende avtale kjent for nye eiere/leiere i mellombygget.
9. LE bærer kostnadene ved opprettelsen og tinglysing av nærværende avtale.
10. Avtalen er opprettet i 2 eksemplarer. 1 til hver av partene.

Retur
til
selskapet
1-8

Kragerø 30.04.2012

For Løkkebakken Eiendom AS
Einar Amundsen
Styreleder Einar Amundsen sign.

For Sameiet Løkkebakken 12
Torn Puvuvald
Torn Puvuvald styremedlem. sign.

Jarle Botnen leder sign.

A. Botnen

Dagbok nr. 470 -5 FEB, 1976
Kragersø Sørenskriverembete

KJØPEKONTRAKT

Kragersø kommune selger sin eiendom Løkka og Thommesheia
gnr. 39, bnr. 192 til Den norske stat ved Televerket på
følgende betingelser:

1. Tomten skal nyttes til oppføring av teknisk telehus.
2. Kjøpesummen kr. 70.150,- - kronerstyttitusenettthundre-
ogfenti 00/100 - betales kontant mot tinglyst målebrev
og skjøte fritt for pengeheftelser.
3. Det forutsettes at bygget legges lengst mulig inn fra
Løkkebakken og at det udisponerte arealet mot Løkkebakken
gis en parkmessig behandling i samråd med kommunen.
4. Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med over-
dragelsen.



Kjøpt 20.1.1976.
.....den.....
For generaldirektøren

H. Mørholm
.....

kjøper

G. Lønning

Kragersø 4/2-1976
.....den.....

Kragersø Kommune
Ordfører

Einar Barland
.....

selger

Gjenparten er i samsvar med originalen.

Kragersø, den 4. februar 1976

KRAGERØ KOMMUNE
for Rådmannen

W. S. Johann

Rett gjennp. bevitnes
FOKUSEiendomsmegling
Aase Enger

Returneres til:

FOKUS EIENDOMSMEGLING
POSTB. 48
3701 SKIEN

TINGLYST

18 MARS 1997

KRAGERØ SØKENSKRIVEREMBEETE
DAGBOKNR.: 689Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾							
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
0815	KRAGERØ LØKKEBAKKEN 14	39	157 192				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja			
Beskaffenhets:							
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg							
Bruk av grunn:							
☐ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☒ A Annet							
Type bolig:							
☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☒ AN Annet							
2. Kjøpesum							
Kr 5.950.000,-						Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:							
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte							
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾							
Kr 5.950.000,-							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		4) Navn				Ideell andel	
97 10 50 36 5		TELENOR A/S					
5. Til							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		4) Navn				Fast bosatt i Norge	Ideell andel
97 67 41 25 0		LØKKEBAKKEN 14 DA				☐ Ja ☐ Nei	
						☐ Ja ☐ Nei	
						☐ Ja ☐ Nei	
						☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler ⁵⁾							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
SÅ lenge Telenor A/S driver virksomhet i eiendommen, enten som leietager eller i en overgangsperiode frem til kjøperens overtagelse av hele eiendommen, forplikter kjøperen seg til enten selv eller i forb. med utleie til andre, å sørge for at det på eiendommen ikke blir drevet virksomhet som medfører slik støy, rystelser, ekstraordinær eksplosjonsfare eller fare for vann-/vaskelakkasje som er til skade for selgers inventar og utstyr. Selger er dog inneforstått med og må tåle de alminnelige plager som følger av planlagt påbygging av eiendommen. Arbeidet må dog utføres slik at det tas hensyn til selgerens virksomhet i eiendommen. Kjøperen eller noen som han leier ut til eller på annen måte gir adgang til eiendommen, skal ikke benytte elektrisk/ forts...							



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JON FREDRIK BAKSAAS

TELENOR A/S Telenor AS

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Rett gjenpart bevitnes
FOKUSEiendomsmegling
Ute Enger

Noter:

- 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøts side 2.
- 6) Separate regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte. Dersom ingen av alternativene er kryssset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle/registrerte partner, jf. ektefelleloven og partnerskapsloven.
- 7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendoms-megler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

elektronisk utstyr som kan innebære at selgers teletekniske eller annet elektronisk utstyr på/i eiendommen forstyrres gjennom stråling (emisjon) eller via kraftnett eller annet signalnett som både selger og bruker er tilkoblet. Selgeren har rett til å ha liggende telekabler i eiendommens grunn, herunder rett til vedlikehold og fornyelse av disse. Dersom kjøperens utnyttelse av eiendommen tilsier at kablene må flyttes/fjernes, skal kjøper selv bekoste flyttingen/fjerningen som skal skje under selgers kontroll, alternativt av selger selv hvis kjøper krever dette.

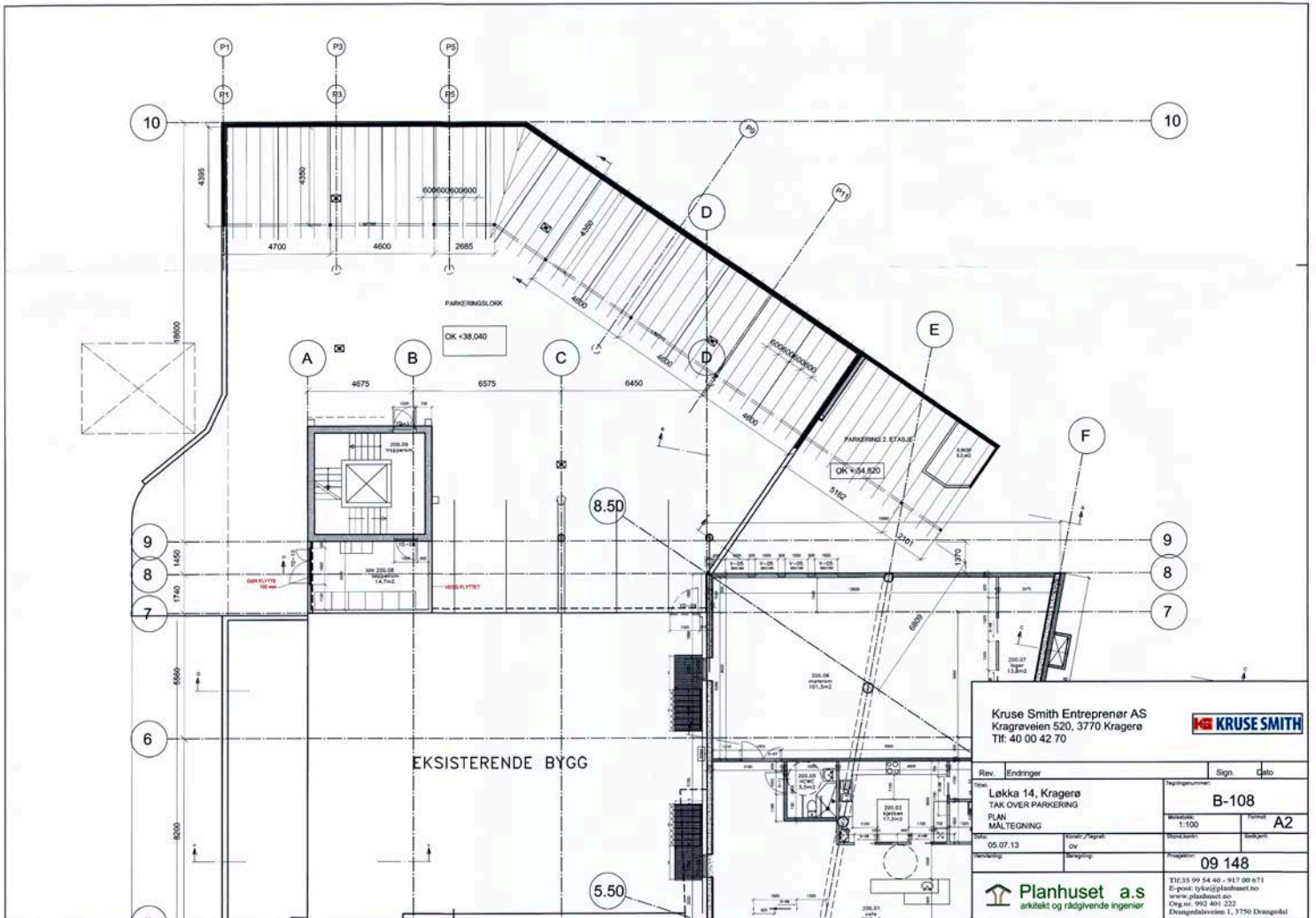
Oslo den 6 / 12 - 16

Helge Mørch
LØKKEBAKKEN 14 DA

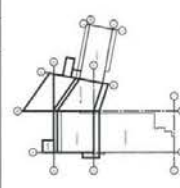
For Telenor AS:

Jon Fredrik Baksaas
JON FREDRIK BAKSAAS
Telenor AS





Kruse Smith Entreprenør AS Kragerveien 520, 3770 Kragere Tlf: 40 00 42 70			
Rev	Endringer	Sign	Dato
Løkka 14, Kragere TAK OVER PARKERING PLAN MÅLTEGNING		Tegningsnummer: B-108	
Dato: 05.07.13 Tegning:		Skala: 1:100	Format: A2
Tegning:		Prosjekt: 09 148	
Planhuset a.s arkitekt og rådgivende ingeniør		Tlf: 35 99 54 40 - 917 00 671 E-post: tykn@planhuset.no www.planhuset.no Org.nr: 992 481 225 Drøngdalsveien 1, 3750 Drøngdal	



Materialnr.	MELLÖMBYGG SNITT AKSE A		Tagning nr.	B-209	Rev.	A
1:50						
Följ						
At						

REV.	DATE
	1. Initial meeting

Løkkebakken 14, Kragersø

Kruse Smith Entrepreneur AS
Kragøvelen 520, 3770 Kragera
Tlf: 40 00 42 70

Løkkebakken 14, Kragerø	Modellnr.	A3-1101
NELLOMBYGG	Tilstand	1:50
SNITT AKSE A	Alt	A1
		KUTT DE 20000

09.7.2012	OK	Number of people:	Stand number:	Booked amount:
				11
				+38,100

Produktion	09148	Re
Tegning nr.		Re

B-209
arkitekt og rådgivende ingeniør

Dringsdalveien 1, 3750 Drangsdal
Tlf: 35 99 34 43 • 917 59 678 E-post: lyse@arkitekt.no

Nabolagsprofil

Løkkebakken 14B - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kragerø skole Linje 506	2 min 0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 24.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	3 min 0.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	5 min
--------------	-------

«Det er en stille og rolig plass med meget kort avstand til sjøen, sentrum, nærbutikk, idrettsanlegg og svømmehall. De aller fleste husene har panorama utsikt ut over Kragerøfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

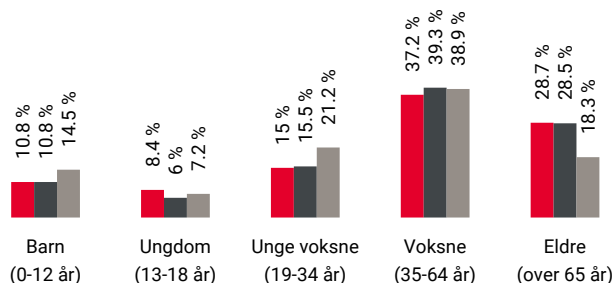
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebyen/Bråten	1 004	518
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø	6 min
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	1 min 0.1 km
	Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
	Family Fitness Kragerø	0 min
	MOT Kragerø	6 min

Boligmasse



68% enebolig
7% rekkehus
6% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

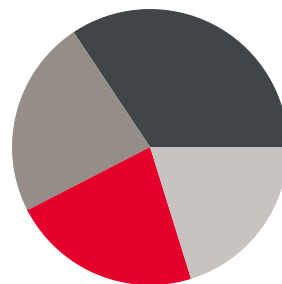
15 min



Vitusapotek Kragerø

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
34% 6-12 år
23% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



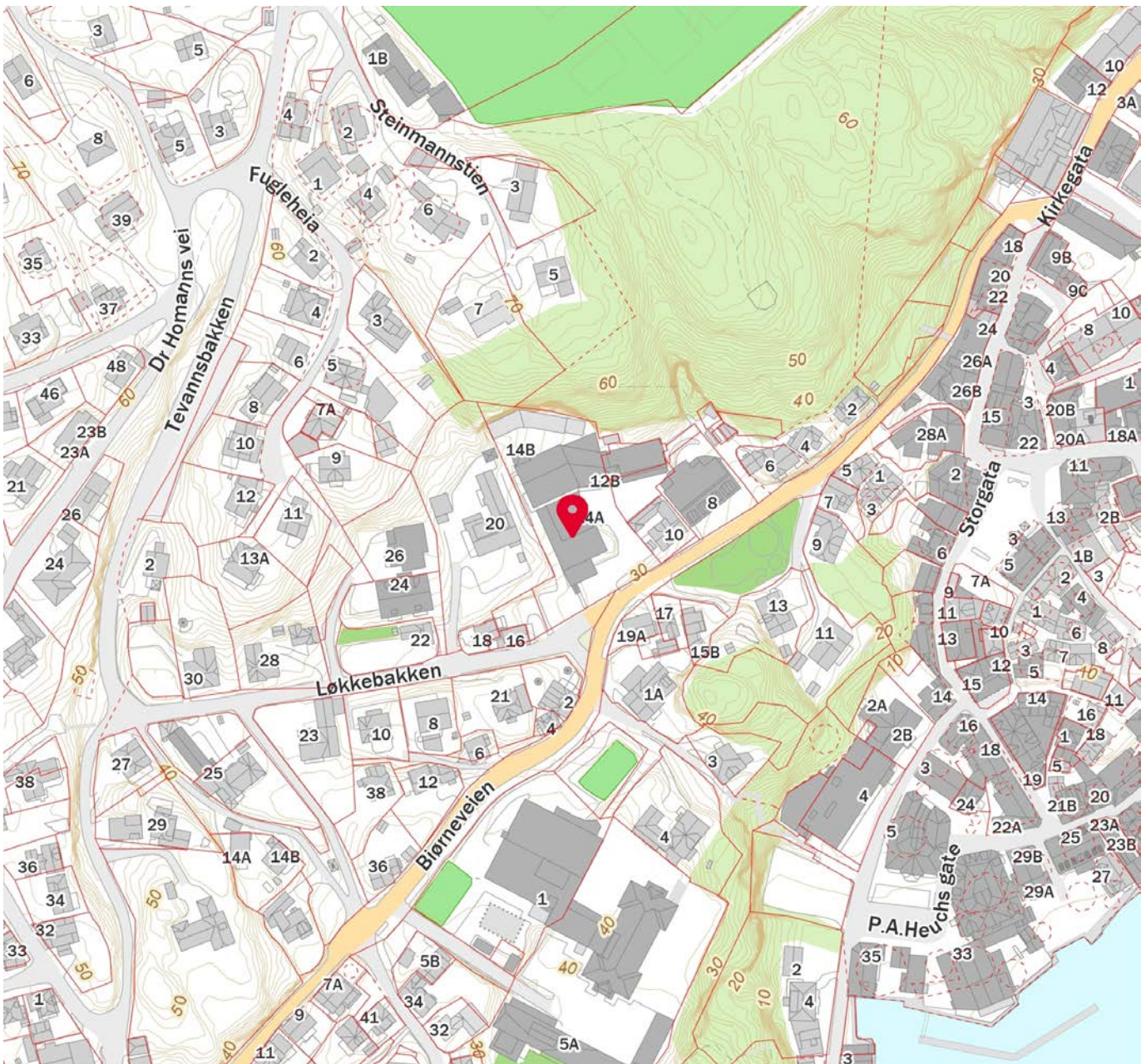
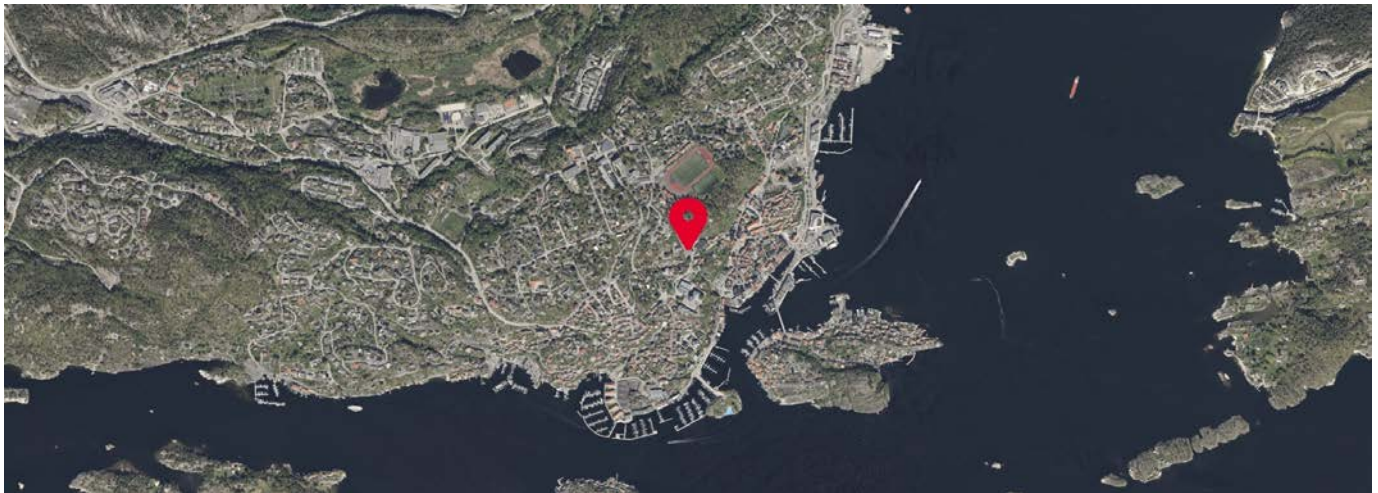
0%

52%

Bjørnebyen/Bråten
 Kragerø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	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 eieendom (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-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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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: Løkkebakken 14B
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

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