



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Løkkebakken 12A, 3770 KRAGERØ

**Sentrumsnær næringsseksjon,
tidligere legekantor**

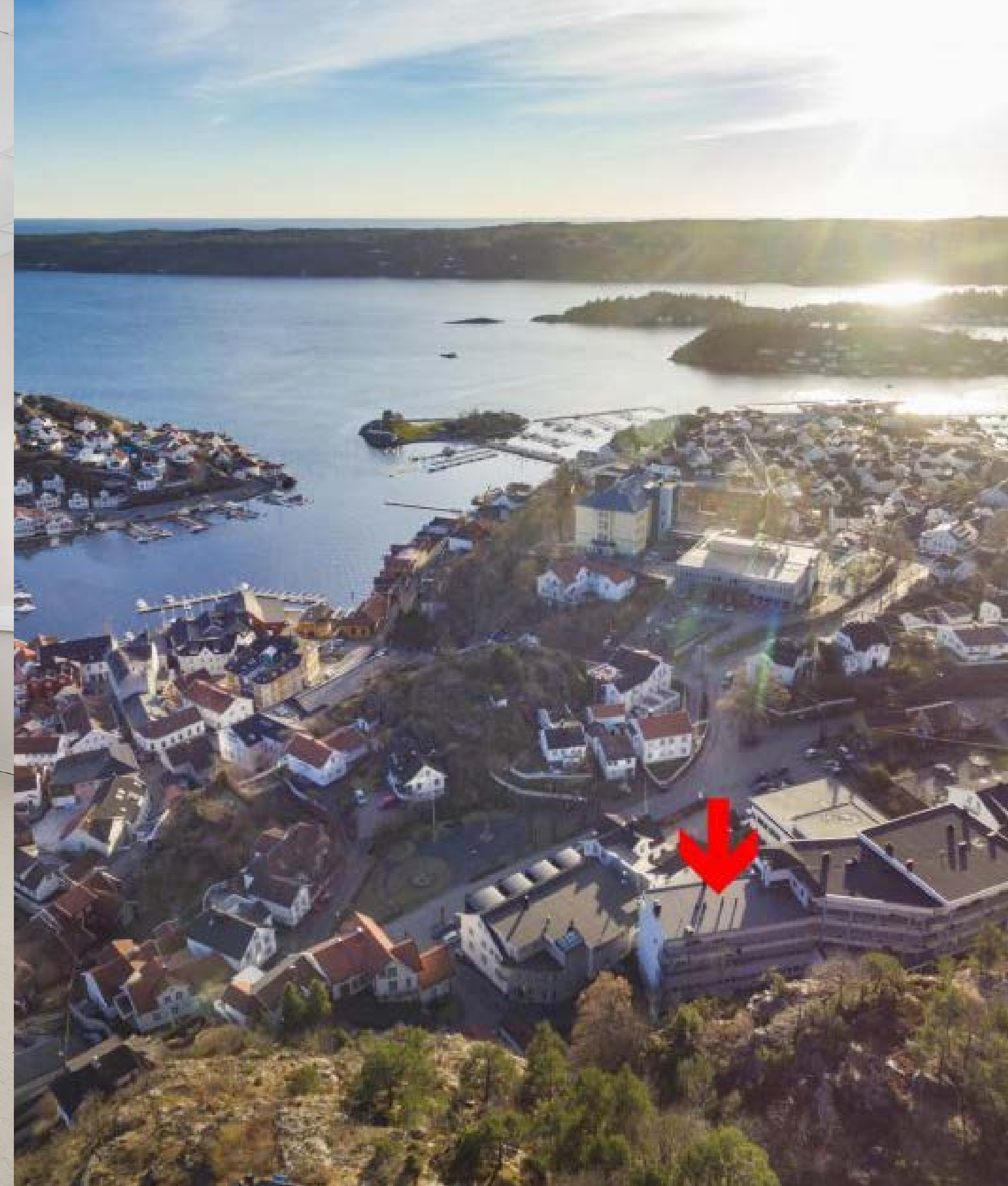
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Vi megler frem
dine verdier

aktiv.
Tar deg videre





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888
E-post ronny.jorstad@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Total ink omk.: Kr 3 908 042,- , -
Felleskostn.: Kr 7 074,-
Selger: Lindetreet Eiendom AS

Boligtype: Kontor
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA: 207 m²
Tomtstr.: 265 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 39/233
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1302230180

Sentrumsnær
næringsseksjon, tidligere
legekontor

Løkkebakken 12A ligger rett ved Kragerø sentrum. Næringsseksjonen ligger i den østre delen av et større bolig- og næringsbygg. Denne delen av bygningen, kalt bygg B, ble oppført i 2005 og består av 8 seksjoner. Bygget i sin helhet består av parkeringsarealer i underetasje, næring i 1. og 2. etasje og bolig i 3. og 4. etasje. Det er felles trappehus med heis. Denne næringsseksjonen, snr. 8, ligger i 2. etasje. Lokalene står nå tomme, men har frem til i våres vært benyttet til legekontor og omfatter 6 kontorer, gang, venterom, toalett, toalett HC, bod og spiserom.

I følge takstmann har enheten god standard, og er tilpasset å huse helserelaterte tjenester. "Senterets" andre næringsarealer benyttes blant annet til treningssenter og kontorer relatert til virksomhet innen helse.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen6
Nabolagsprofil..... 107
Forbrukerinformasjon 115
Budskjema 116

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA: 207 m²

Arealbeskrivelse
Næringsseksjon:
2. etasje: 207 m² Bra / 205 m² P-rom

Følgende rom innår i primærareal: Gang, venterom, 6 kontorer/behandlingsrom, toalettrom, toalettrom HC, spiserom/møterom.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport av Kragerø Takst ved Kevin Hunter Nielsen, som er vedlagt salgsoppgave. Arealberegningene er utført iht. NS 3940. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
265 m² i følge tinglyst målebrev. Arealet er noe større etter sammenslåing med bnr 234, se nærmere under neste punkt.

Tomtebeskrivelse
Felles eiertomt for eierseksjonssameiet (eiendommen er seksjonert og andel av arealet fordeles utifra seksjonsbrøken). I følge tinglyst målebrev datert 15.12.2004 er arealet 265,9 m². Målebrevet er vedlagt salgsoppgave. Denne

eiendommen/sameiets tomt, bnr. 233, er senere sammenslått med bnr. 234. Dette utgjør et mindre areal, og utgjør byggets nordøstre hjørne. Tomtens areal er derfor noe større enn hva målebrevet fra 2004 angir. I følge kommunens kartsider er arealet nå 270 m², dette er et usikkert areal. Tinglyst dokument om sammenslåingen er bestilt, men pt ikke mottatt.

Bygget utgjør stort sett hele tomten. Utenfor bygget, og utenfor tomtens grenser, er det opparbeidet med asfalterte parkerings- og kommunikasjonsarealer.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Løkkebakken - en attraktiv beliggenhet rett ved Kragerø sentrum. Det er gåavstand til byen og gode kommunikasjonsforhold, med veien til sentrum som går rett forbi.

Adkomst
Se kartskisse.

I henhold til gjeldende reguleringsplan skal dette sameiet ha rett til kjøring over eiendommen gnr. 39 bnr. 157 og gnr. 39 bnr. 192 i Kragerø, jf vedtekter for sameiet § 16.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av eldre bebyggelse, bolig og næring.

Bygningssakkyndig
Kevin Hunter Nielsen

Type takst
Tilstandsrapport
Byggemåte

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Det er yttervegger i isolert bindingsverk med trekledning. Bygget har flatt yttertak, tekket med papp. Enheten har malte trevinduer med to-lags glass, produsert i 2005 og ståldør med brannklasse A60S.

Innhold
Eiendommen inneholder:

- 2. etasje:
- 6 kontorer
- HC-toalett
- Gang
- Spiserom/møterom
- WC
- Venterom

Standard
Løkkebakken 12 A er en næringsseksjon som ligger i den østre delen av et større bolig- og næringsbygg. Denne delen av bygningen, kalt bygg B, ble oppført i 2005 og består av til sammen 8 seksjoner og utgjør Sameiet Løkkebakken 12 A. Bygget i sin helhet består av parkeringsarealer i underetasje, næring i 1. og 2. etasje og bolig i 3. og 4. etasje. Det er felles trappehus med heis. Denne næringsseksjonen, snr. 8, ligger i 2. etasje. Lokalene står nå tomme, men har frem til i våres vært benyttet til legekontor og omfatter 6 kontorer, gang, venterom, toalett, toalett HC, bod/bøttekott og spiserom/møterom. Når det gjelder innvendige overflater er det gulv med belegg, vegger av malte plater og himlinger med senket letthimling. Næringsseksjonen består av to bad, begge inneholder wc og servant, det ene er tilpasset rullestolbrukere. I underetasjen av bygget har denne seksjonen tilleggsareal i form av felles bod med snr. 2 (den andre næringsdelen i bygget).

I følge takstmann har enheten god standard, og er tilpasset å huse helserelaterte tjenester. Enheten er normalt godt vedlikeholdt.

Bygget som næringsseksjonen ligger i, bygg B, ble oppført som eget frittstående bygg i 2005. Den eldste delen, "gamlebygget"/bygg A, er oppført på 70-tallet og rommer blant annet treningssenter. Disse to byggene er senere forbundet med "mellombygget" som ble oppført i 2012. "Senterets" andre næringsarealer benyttes blant annet til kontorer relatert til virksomhet innen helse. I "mellombygget" ligger Kafé Multi, som har adkomst i 2.etasje ved siden av denne næringsseksjonen.

Tekniske installasjoner
Det er heis i bygget. "Mellombygget" og dette bygget har felles heis opp til 4. etg. Denne heisen er fra 2015.

Ventilasjon og kjøleanlegg
Bygget har balansert ventilasjonsanlegg.

Parkering
Mulighet for leie av parkeringsplass.

Det er ca. 65 parkeringsplasser som disponeres av Løkkebakken Eiendom. Disse leies ut delvis på årsbasis og delvis via korttid med parkeringsautomat.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Diverse
Om sameiet:
Sameiet består av 8 bolig- og næringsseksjoner. Den

enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven §25. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig. Det er forbud mot dyrehold, men dispensasjon kan likevel gis av styret hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ledning, rør og lignende nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren? Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst m.v. til tilviste boder der.

Vedtektene er vedlagt salgsoppgave.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med strøm.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 400

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

Styreleder opplyser at faktura for kommunale avgifter sendes Løkkebakken Eiendommen (snr. 2). Fakturaen deles mellom disse og denne eiendommen, og faktureres tre ganger i året. Beløp for denne seksjonen for 2. termin utgjorde kr 3800,- (kr 11 400,- pr år).

Kommunale avgifter år
2023

Eiendomsskatt
Kr 6 768

Eiendomsskatt år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er ikke tilgjengelig på eiendommen.

Formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2022 som hovedregel fastsettes til 75 prosent av beregnet utleieverdi. For inntektsåret 2023 er det 80 prosent. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles strøm trappeoppgang og heis, drift av heis, snømåking, utvendig vedlikehold o.l. Felleskostnadene er nylig doblet grunnet avsetning til utvendig malejobb av bygget. Felleskostnadene dekker ikke kommunale avgifter, disse er spesifisert ovenfor.

Fra vedtektene:
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd
kr 7 074

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Løkkebakken 12

Organisasjonsnummer
995602202

Forretningsfører
Forretningsfører
Jarle Botnen

Eiendommens leieavtaler
Info leieavtaler
Ingen leieavtaler pt. Siste leieavtale var med Legene i Løkkebakken.

Dagens eier kjøpte aksjene i 2020 for kr 4 000 000,- og selger var Legene i Løkkebakken. Avtalen innebar at selger (Legene i Løkkebakken) skulle leie

eiendommen frem til flytting i nye lokaler. Leien for 2022 utgjorde totalt kr 469 878,-. Lokalene står nå tomme uten leieinntekter.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 39, bruksnummer 233, seksjonsnummer 8 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen gnr. 39, bnr. 233, snr. 8, er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:
ERKLÆRING/AVTALE/SEKSJONERING
Dok. nr: 438 - 10.02.2005
"Disse seksjoner har tilleggsdel - bygning. Overført fra: Knr:3814 Gnr:39 Bnr:233 Snr:2. Gjelder denne registerenheten med flere."
Opprinnelig seksjonering over eiendommen fra 2005. Seksjonsnummer 8 (denne seksjonen) er enda ikke opprettet. Viser tilleggsdel til seksjonene og inneholder vedtekter for sameiet. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

GRUNNDATA:
RESEKSJONERING/DELING AV SEKSJON
Dok. nr: 148298 - 23.02.2011
Reseksjonering fra 2011, der snr. 8 opprettes som ny seksjon fra snr. 2. Opprinnelige seksjon 2 deles i to like deler med en seksjon pr. etasje. Snr. 8 blir i 2.etasje. Seksjonens sameiebrøk er 191/922 og formålet er næring. I underetasje er det tilleggsareal for snr. 2 og 8 i form av fellesbod.

RETTIGHETER:
BRUKSRETT
Dok. nr: 375432 - 14.05.2012
Avtale mellom Sameiet Løkkebakken 12 og Løkkebakken Eiendom AS. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.07.2005. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, men unntak av enkelte forflytninger av innvendige vegger. Godkjente tegninger og ferdigattest er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.07.2005.

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 nordøstre hjørne ligger på område regulert til "særskilt allmennyttig formål" (bedehus). Dette området omfatter hovedsakelig naboeiendom i sørøst, hvor bedehuset ligger. 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 nordøstre hjørne ligger i område med arealformål "offentlig eller privat tjenesteyting". Reguleringsplanen "Løkkebakken 14 m. fl." inngår i Kommuneplanens arealdel og skal fortsatt gjelde.

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 må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
95 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

108 042,- (Omkostninger totalt)

3 908 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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 dekningsalg for kjøpers regning
Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsbakke kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 3650,- og utlegg kommunale opplysninger kr 1900,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

04.08.2023

Notater





Adkomst til lokalet fra parkeringsplass via dør til heis og trapp til enhetens inngangsdør. Denne næringsseksjonen, snr. 8, ligger i 2. etasje.

Lokalene står nå tomme, men har frem til i våres vært benyttet til legekontor og omfatter 6 kontorer, gang, venterom, toalett, toalett HC, bod og spiserom. I følge takstmann har enheten god standard, og er tilpasset å huse helserelaterte tjenester.





Tilstandsrapport

📍 Løkkebakken 12 A, 3770 KRAGERØ

📖 KRAGERØ kommune

gnr. 39, bnr. 233, snr. 8



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Areal (BRA): Næringsseksjon 207 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 07.08.2023 Oppdragsnr.: 12441-1820 Referansenummer: HL5717

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



Gyldig rapport
07.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringsenhet beliggende i nær Kragerøs indre bykjerne. Enheten har vært i bruk til helse relatert virksomhet og er pr. i dag tilpasset til det formålet. Enheten er etter mot skjønn godt tilpasset tiltenkt virksomhet’, og har gode adkomstmuligheter via trapp og heis til etasjen fra gateplan. Enheten har to toaletter hvorav et er tilpasset handicap brukere og dører til enheten og til toalett/kontorer med god bredde. Det er viktig at kjøper gjør sine undersøkelser i forbindelse med kjøpet og hvorvidt det er tilpasset tenkt fremtidig bruk.

Næringsseksjon - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Malte trevinduer med to lags glass produsert 2005
Ståldør med brannklasse A60S

Elektrisk anlegg. Sikringsskap er ikke undersøkt av undertegnede da dette er plassert sannsynligvis i tavlerom utenfor enheten. Anlegget ser for meg ut til å være i god stand og med tilstrekkelig kapasitet for virksomhet som er tiltenkt enheten. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.

INNVENDIG

Gulv har overflater av gulvbelegg.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av senket letthimling.
Dekke av betong over og under enheten mot andre enheter.

Det er liten fare for høye radonverdier høyt opp i etasjene på en bygning.

Trapp av betong, adkomst til enheten.
Trapp har håndløpere på begge sider og god bredde.
Malte glatte dører.
Adkomst til enheten via heis i trappesjakt.
Heisen er funksjonell på befaringsdagen, om heisens tilstand så henvises det til sertifiseringer og annen dokumentasjon.

SPESIALROM

Toalettrom med utforming tilpasset rullestolbruker.
Rommet er innredet med klosett og servant.
Toalettrom med utforming tilpasset funksjonell bruker.
Rommet er innredet med klosett og servant.
Rommet har servant og gulvmontert klosett.
Ventilasjon i forbindelse med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Rommet har servant og gulvmontert klosett.
Ventilasjon i forbindelse med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast.
Avløpsrør av stål i henhold til brannklassifisering.
Ventilasjonsanlegg i forbindelse med bygningens ventilasjonsanlegg.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutiner for anlegget.
Enheten varmes opp med panelovner med el.
Enheten har varmtvann fra kilde utenfor enheten.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

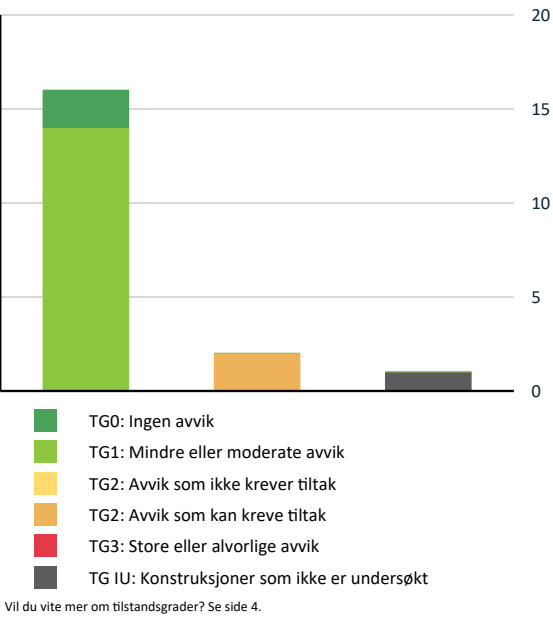
Næringsseksjon			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	207	205	2
Sum	207	205	2

Forutsetninger og vedlegg

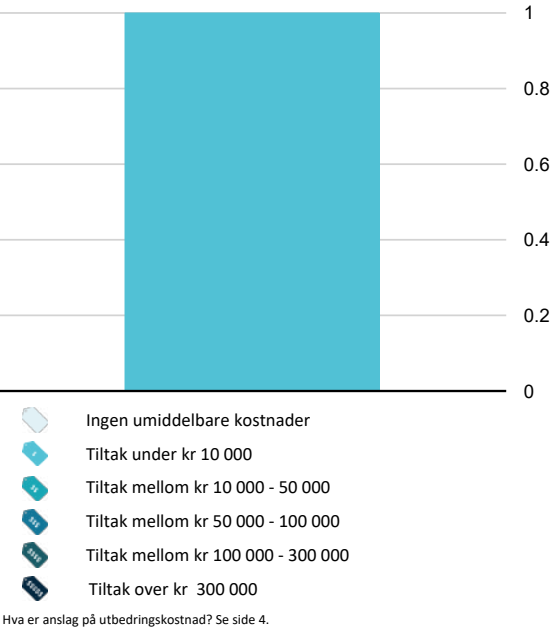
Lovlighet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder en enkel tilstandsvurdering av enheten som er næringseiendom. Det er viktig at kjøper undersøker enheten nøye og at dette ikke vil ha samme virkning som ved et boligsalg i forhold til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Næringsseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er plassert utenfor enheten, eier bør gjøre seg kjent hvor stoppekran er plassert.

Tilstandsrapport

NÆRINGSSEKSJON



Byggeår
2005

Anvendelse
Helse/kontor

Standard
Enheten har en god standard, og er tilpasset å huse helserelevante tjenester.

Vedlikehold
Enheten er normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer TG 1

Malte trevinduer med to lags glass produsert 2005

Dører TG 1

Ståldør med brannklasse A60S

Andre utvendige forhold TG 2

Elektrisk anlegg. Sikringsskap er ikke undersøkt av undertegnede da dette er plassert sannsynligvis i tavlerom utenfor enheten. Anlegget ser for meg ut til å være i god stand og med tilstrekkelig kapasitet for virksomhet som er tiltenkt enheten.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gulv har overflater av gulvbelegg.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av senket letthimling.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Dekke av betong over og under enheten mot andre enheter.

Radon TG 0

Det er liten fare for høye radonverdier høyt opp i etasjene på en bygning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper TG 1

Trapp av betong, adkomst til enheten.
Trapp har håndløpere på begge sider og god bredde.

Innvendige dører TG 1

Malte glatte dører.

Andre innvendige forhold TG 1

Adkomst til enheten via heis i trappesjakt.
Heisen er funksjonell på befaringsdagen, om heisens tilstand så henvises det til sertifiseringer og annen dokumentasjon.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM HC

Overflater og konstruksjon TG 1

Toalettrom med utforming tilpasset rullestolbruker.
Rommet er innredet med klosett og servant.

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg TG 1

Rommet har servant og gulvmontert klosett.
Ventilasjon i forbindelse med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 1

Toalettrom med utforming tilpasset funksjonell bruker.
Rommet er innredet med klosett og servant.

Teknisk anlegg TG 1

Rommet har servant og gulvmontert klosett.
Ventilasjon i forbindelse med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Vannrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er plassert utenfor enheten, eier bør gjøre seg kjent hvor stoppekran er plassert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløpsrør TG 1

Avløpsrør av stål i henhold til brannklassifisering.

Ventilasjon TG 1

Ventilasjonsanlegg i forbindelse med bygningens ventilasjonsanlegg.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutiner for anlegget.

Varmesentral TG 1

Enheten varmes opp med panelovner med el.

Varmtvannstank TG IU

Enheten har varmtvann fra kilde utenfor enheten.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.

Branntekniske forhold TG 0

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Næringsseksjon					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	207	205	2	Gang , Venterom, Behandlingsrom, Toalettrom HC, Toalettrom	Bod/bøttekott
Sum	207	205	2		



Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	39	233		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkebakken 12 A

Hjemmelshaver

Lindetreet Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringsseksjonen er ligger i tredje etasje i bygning bestående av kontor/helse virksomhet, kafé og boliger.

Adkomstvei

Det er adkomst til eiendommen via offentlig vei. Adkomst til lokalet fra parkeringsplass via dør til heis og trapp til enhetens inngangsdør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig og næring.

Om tomten

Typisk bytomt med et begrenset utomhus areal. Arealet er opparbeidet med parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL5717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Løkkebakken 12 B. 3770 KRAGERØ

§1. Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 39 bnr.233 i Kragerø med påstående bygninger.

Sameiets navn er : **Sameiet Løkkebakken 12 B.**

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. Organiseringen av sameiet

Sameiet består av 7 bolig og næringsseksjoner.
Alle seksjonene er deltagende i sameiet.
Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

§3. Rettslig råderett – sameiets panterett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven §25. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4. Bruken av bruksenhetene og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§5. Husordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig. Det er forbud mot dyrehold, men dispensasjon kan likevel gis av styret hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen

eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør og lignende nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren? Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige

vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst m.v. til tilviste boder der.

§9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. for utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold, uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 pålegget er mottatt.

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

§10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Alle seksjonene har anledning til å være representert i styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående, har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§11. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og 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.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret, eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. Forholdet til eierseksjonslovgivningen

for så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§16. Særskilte bestemmelser.

I henhold til gjeldende reguleringsplan skal dette sameiet ha rett til kjøring over eiendommen gnr 39 bnr 157 og gnr 39 bnr 192 i Kragerø

Jarle Botnen sign.

Torn Furuvald sign.

Einar Amundsen sign.

Årsregnskap 2022

Lindetreet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 605 817

Resultatregnskap

Lindetreet Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		469 878	415 419
Sum Leieinntekt		469 878	415 419
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	3 853
Annen driftskostnad		277 263	156 865
Sum driftskostnader		277 263	160 718
Driftsresultat		192 615	254 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 475	4 802
Annen rentekostnad		184 806	157 780
Resultat av finansposter		-196 281	-162 582
Resultat før skattekostnad		-3 666	92 120
Skattekostnad på resultat	1	-806	13 485
Resultat		-2 860	78 635
Årsresultat	3	-2 860	78 635
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	14 327
Avsatt til annen egenkapital		-2 860	64 308
Sum overføringer		-2 860	78 635

Lindetreet Eiendom AS

Side 2

Balanse			
Lindetreet Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	3 679 895	3 679 895
Sum varige driftsmidler		3 679 895	3 679 895
Sum anleggsmidler		3 679 895	3 679 895
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 678	178 856
Sum omløpsmidler		38 678	178 856
Sum eiendeler		3 718 574	3 858 751

Balanse			
Lindetreet Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs		11 000	11 000
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		427 973	430 833
Sum opptjent egenkapital		427 973	430 833
Sum egenkapital	3	538 973	541 833
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	8 638	9 444
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 916 972	3 056 606
Øvrig langsiktig gjeld		242 688	184 130
Sum annen langsiktig gjeld		3 159 660	3 240 736
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld		0	55 156
Leverandørgjeld		0	2 221
Annen kortsiktig gjeld		11 303	9 362
Sum kortsiktig gjeld		11 303	66 738
Sum gjeld		3 179 600	3 316 918
Sum egenkapital og gjeld		3 718 574	3 858 751

Oslo, 28.02.2023
Styret i Lindetreet Eiendom AS

Eirik Wennesland Hagen
Styreleder

Botholf Stolt-Nielsen
Styremedlem

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	4 041
Endring i utsatt skatt	-806	9 444
Skattekostnad ordinært resultat	-806	13 485
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 666	92 120
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-75 721	-73 751
Avgitt konsernbidrag	0	-18 368
Skattepliktig inntekt	-79 387	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	4 041
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-4 041
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	118 649	42 929	-75 721
Sum	118 649	42 929	-75 721
Akkumulert fremførbart underskudd	-79 387	0	79 387
Grunnlag for utsatt skatt	39 262	42 929	3 666
Utsatt skatt (22 %)	8 638	9 444	807

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lindetreet Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG 11 AS	100	100,0	100,0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	11 000	430 833	541 833
Pr 01.01.2022	100 000	11 000	430 833	541 833
Årets resultat			-2 860	-2 860
Pr 31.12.2022	100 000	11 000	427 973	538 973

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 (a) bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	4 614 267	4 614 267
= Anskaffelseskost 31.12.22	4 614 267	4 614 267
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	934 371	934 371
= Bokført verdi 31.12.22	3 679 896	3 679 896

Økonomisk levetid	10-50 år
-------------------	----------

Lindetreet Eiendom AS

996 605 817

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. Styret lønnes fra annet konsernselskap. Selskapet har ikke ytt lån eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte i 2022.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Document history

COMPLETED BY ALL: 06.03.2023 16:51	DOCUMENT NAME: Lindetreet Eiendom AS 28.02.23.pdf 7 pages
SENT BY OWNER: Julian Bjørksveen Rismyhr · 28.02.2023 16:59	
DOCUMENT ID: SySeBosCj	ALL ATTACHMENTS APPROVED: Lindetreet Eiendom AS 28.02.23.pdf-pAdES-HJgbSji0j.pdf Lindetreet Eiendom AS 28.02.23.pdf-pAdES-SJqZSjiAj.pdf
ENVELOPE ID: r1NxBsiCo-SySeBosCj	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Eirik Wennesland Hagen eirik.hagen@fredensborg.no	Signed Authenticated	01.03.2023 09:33 01.03.2023 09:32	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 81/02/10) IP: 81.167.213.98
Botholf Stolt-Nielsen botholf@fredensborg.no	Signed Authenticated	06.03.2023 16:51 06.03.2023 16:50	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 94/03/11) IP: 62.101.211.233

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document



Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

Festenummer:

Seksjonsnummer:

3814 - KRAGERØ

39

233

8

Utskriftsdato/klokkeslett:

04.07.2023 kl. 15:11

Produsert av:

Knut Jarle Sjørdalen

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.02.2011
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	191 / 922 i matrikkelenhet 39 / 233
Formål seksjon:	Næringsseksjon

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		996605817	LINDETREET EIENDOM AS		Stensberggata 27 170 OSLO
					Andel 1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
		Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3814 - 39/233	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/1	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/1	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/2	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/2	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/3	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/3	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/4	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/4	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/5	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/5	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/6	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/6	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/7	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/7	
		Omnummerert til:	3814 - 39/233/0/8	
		Omnummerert fra:	0815 - 39/233/0/8	
Reseksjonering	28.01.2011	Tinglyst	20.04.2018	0815skh 28.01.2011
Reseksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	0815 - 39/233	
		Etablert/Endret	0815 - 39/233/0/2	
		Etablert/Endret	0815 - 39/233/0/8	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:15 619 260

Løpenr:

Repr.punkt:Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525561 Øst: 523585

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Annen kontorbygning

Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:0

Bruksareal bolig:456

Bruksareal annet:424

Bruksareal totalt:880

Bruttoareal bolig:0

Bruttoareal annet:0

Bruttoareal totalt:0

Alternativt areal:0

Alternativt areal 2:0

Ant. boliger:5

Ant. etasjer:5

Vannforsyning:

Avløp:Ja

Har heis:

Datoer

Rammetillatelse:01.06.2004

Igangsettingstillatelse:16.11.2004

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:07.07.2005

Etasjer

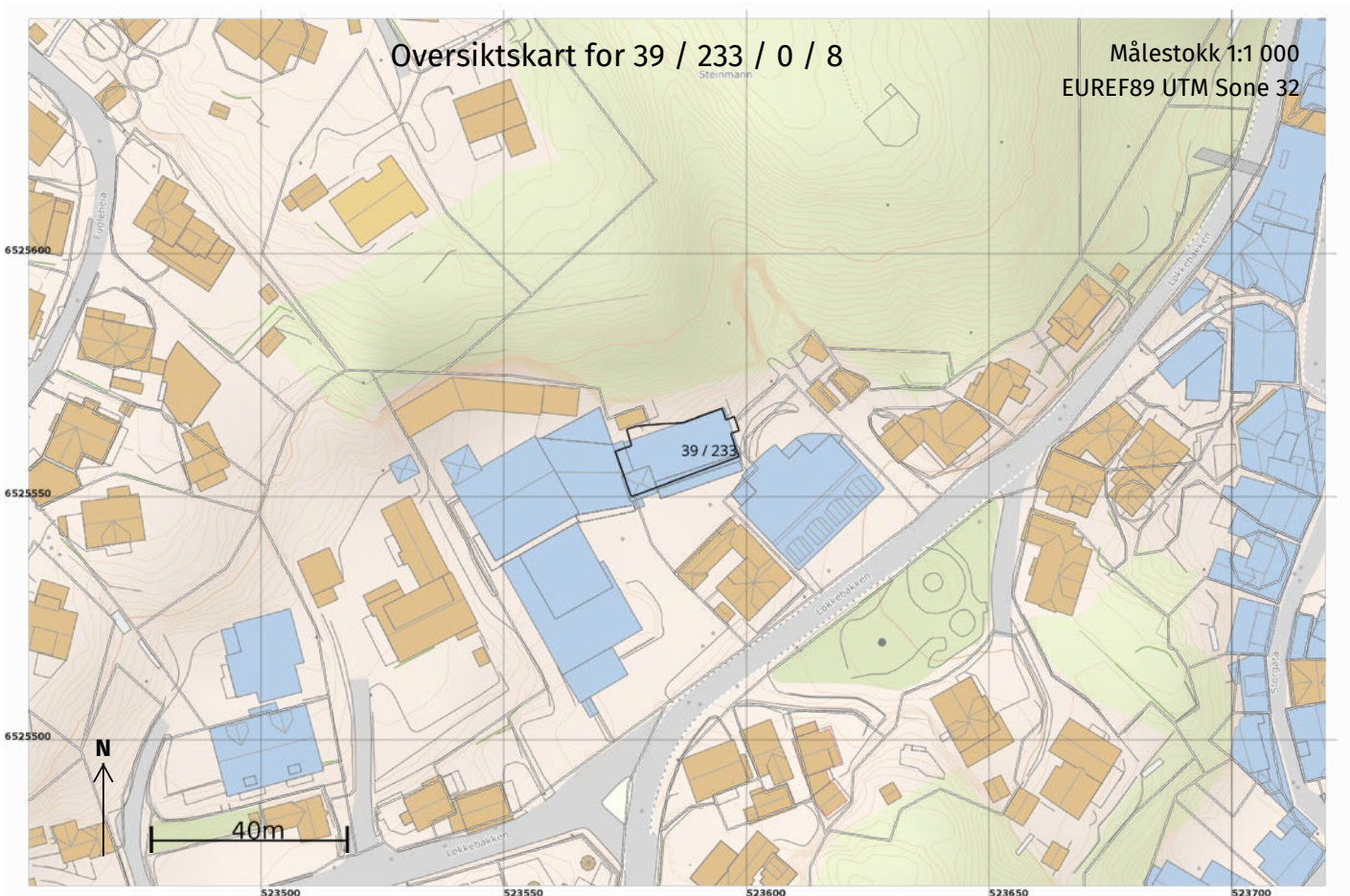
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	2	182	0	182	0	0	0	0	0
H03	3	216	0	216	0	0	0	0	0
H02	0	0	212	212	0	0	0	0	0
H01	0	0	212	212	0	0	0	0	0
U01	0	58	0	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1069 Løkkebakken 12 A	H0201	Annet enn bolig	0	0		0	0	39/233/0/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LØKKEBAKKEN 14 AS		



Kragerø kommune

04.07.2023

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	39	Bruksnr:	233	Festenr:		Seksjonsnr:	8
Adresse:	Løkkebakken 2A						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):				M ²			

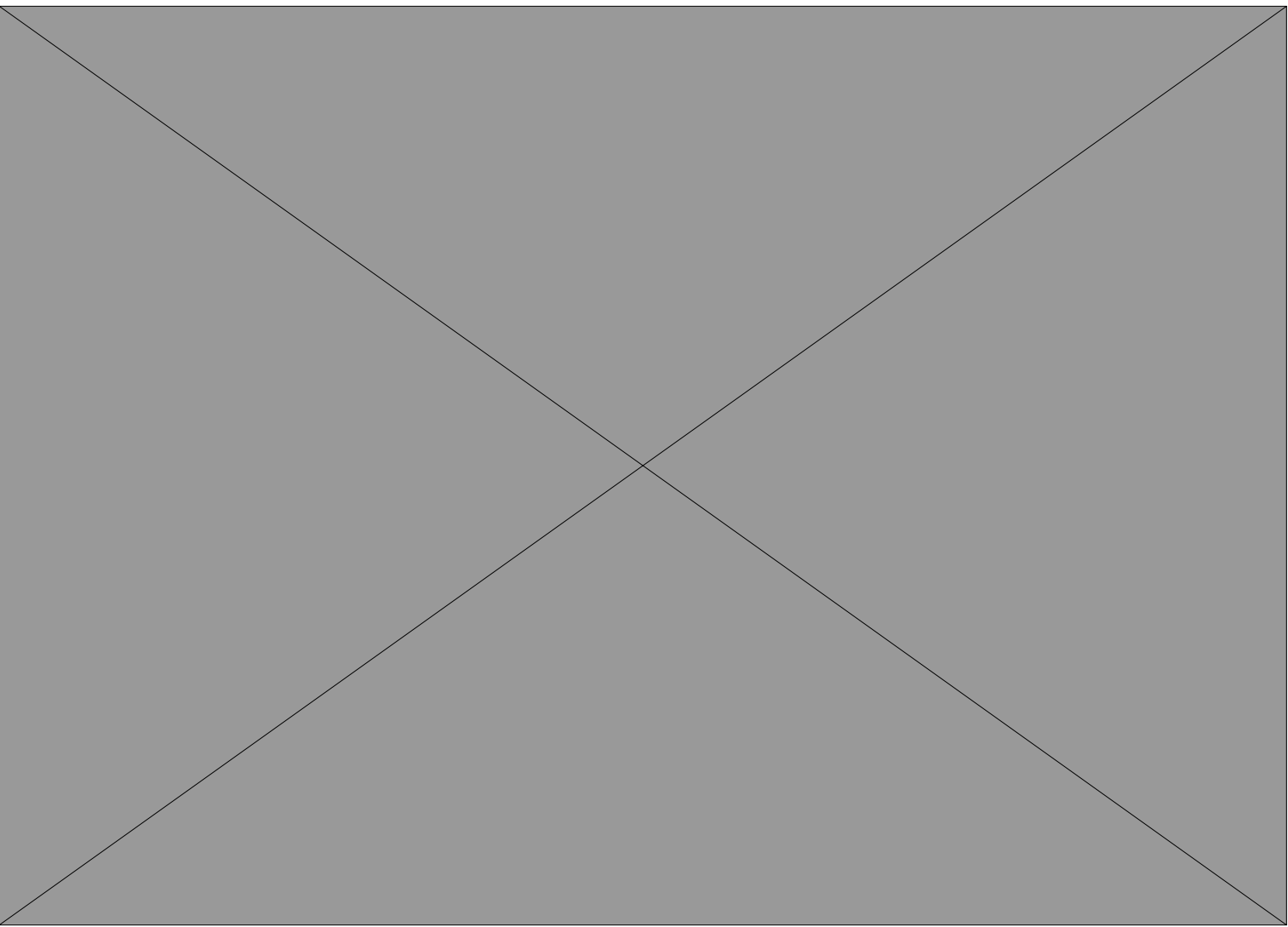
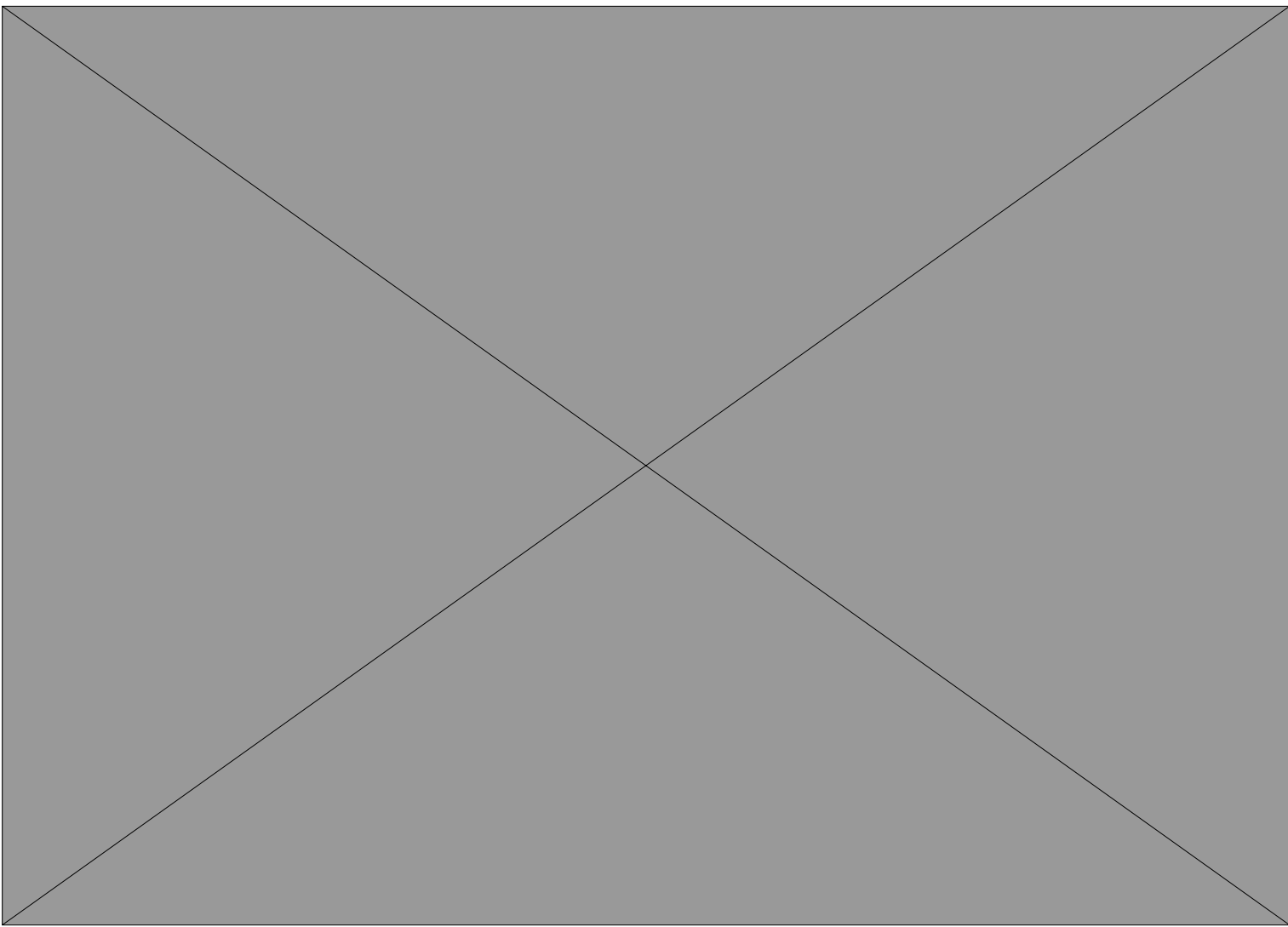
Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

0700 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	☒	☐
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Statens kartverk, Tinglysing, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss. Telefon 32 11 88 00 (08:00-14:00)	☐	☐
Eldre grensebeskrivelse	☐	☐
Kommentar:		

1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	☒	☐
Midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Merknader:		





Løkkebakken 14 A/S v/Einar Amundsen
Nautebakken 13

3770 KRAGERØ

Vår ref. 04/01265-034/ARNEFUGL Arkivkode GBNR 39/157 Deres ref. Dato 07.07.2005

Ferdigattest
REVIDERT SØKNAD LØKKA 14, LEGESENTER/LEILIGHETER
G/BNR. 39/157 LØKKEBAKKEN 14 A/S

Igangsettingstillatelse er gitt 21.12.2004.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de 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. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kruse Smith AS, Kragerøveien 151, 3770 KRAGERØ
Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA, Barthebrygga 5, 3770 KRAGERØ

Kommunens saksnr. Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Elendom/ byggested

Gnr 39 Bnr 157/192 Feste nr Seksjonsnr Bygningsnr Bolignr

Adresse Løkkebakken 14 Postnr 3770 Poststed Kragerø

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 08.07.2005

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

☒ Elektrisitet
☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)
☐ Solenergi

☐ Varmepumpe
☐ Gass
☐ Fjernvarme
☐ Annen

☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Sigurd Bothner Sivilarkitekt AS

Dato 5/7.05 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
SIGURD BOTHNER

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1

Kommune

Kragerø kommune

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☒ med grensejustering
J.nr.	100/04
Målebrev nr.	100/58
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Elendom	39	233	
	Bruksnavn/adresse Løkka Helsecenter		
Areal	265.9 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.10.2004		
Rekvirent	Anaconda Eiendom AS	Gnr. 39	Bnr. 157
Bestyrer	Hilde J. Skindalen		
Forretning	Kart - og delingsforretning over en parsell av eiendommen Løkken og Thomesheien gnr. 39, bnr. 157 med grensejustering. Justeringen består i at gbnr. 39/233 får et tillegg fra gbnr. 39/192 (fra p1-p10-p11-p12-p1). Gbnr. 39/233 får også et tillegg fra gbnr. 39/232 (fra p4-p5-p6-p7-p8-p4).		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	15.11.2004	<i>Hilde J. Skindalen</i>	<i>Knut Jarle Sordalen</i>
		Hilde J. Skindalen	Knut Jarle Sordalen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

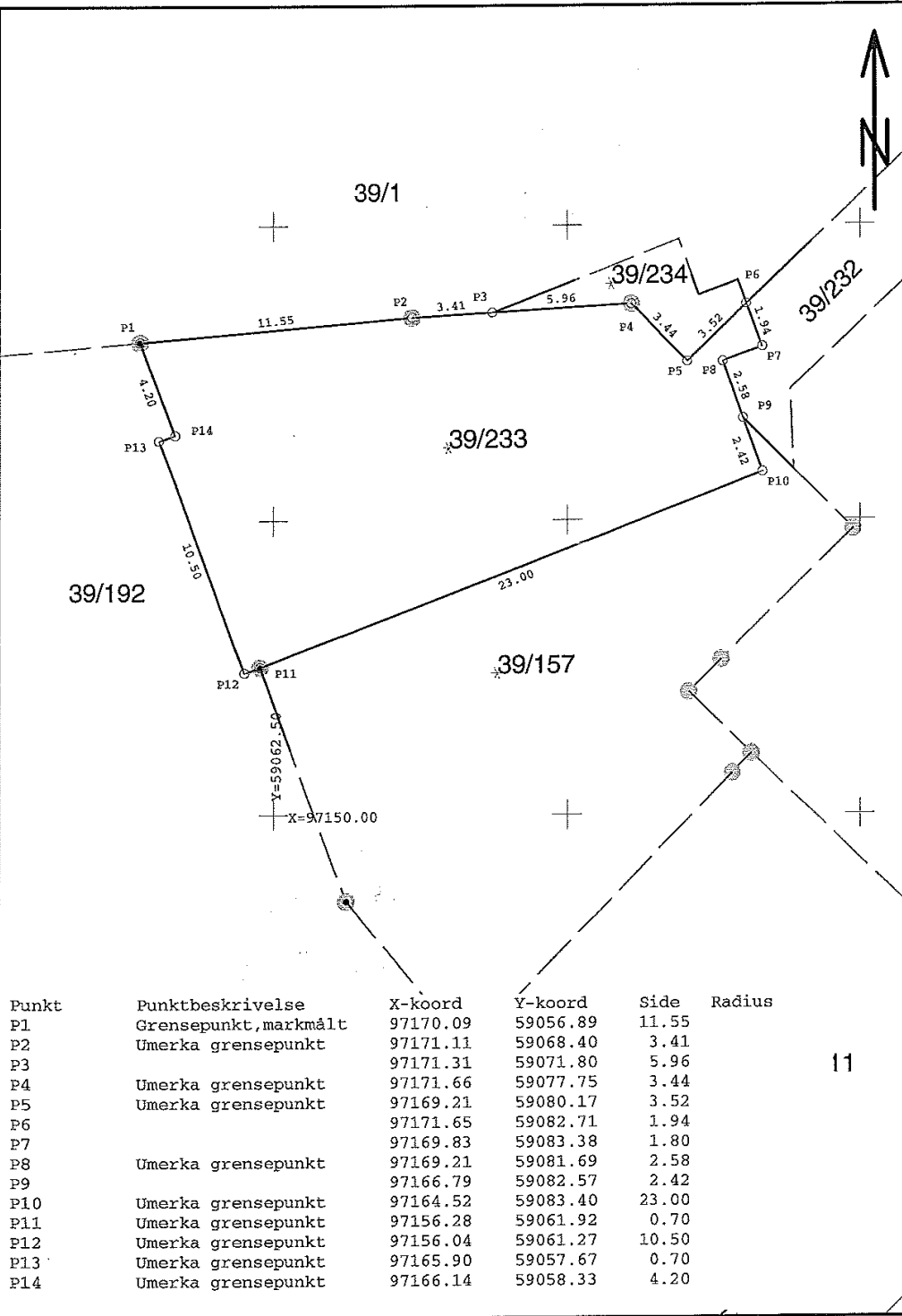
Dagbokstempel

Tinglyst 15.12.04.
Dbnr. 3843.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 39	Bnr 233	Festenr
Representasjonspunkt X 97166	Y 59070	
Kartblad BX021-1-50	☒ Landsnett	
Målestokk 1: 250	Areal 265.9 m ²	

MÅLEBREVKART
Jnr 100/04
Målebrev nummer 100/58



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Grensepunkt, markmålt	97170.09	59056.89	11.55	
P2	Umerka grensepunkt	97171.11	59068.40	3.41	
P3		97171.31	59071.80	5.96	
P4	Umerka grensepunkt	97171.66	59077.75	3.44	
P5	Umerka grensepunkt	97169.21	59080.17	3.52	
P6		97171.65	59082.71	1.94	
P7		97169.83	59083.38	1.80	
P8	Umerka grensepunkt	97169.21	59081.69	2.58	
P9		97166.79	59082.57	2.42	
P10	Umerka grensepunkt	97164.52	59083.40	23.00	
P11	Umerka grensepunkt	97156.28	59061.92	0.70	
P12	Umerka grensepunkt	97156.04	59061.27	10.50	
P13	Umerka grensepunkt	97165.90	59057.67	0.70	
P14	Umerka grensepunkt	97166.14	59058.33	4.20	



Kragerø kommune

04.07.2023

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 39 Bnr.: 233 Fnr.: Snr.: 8

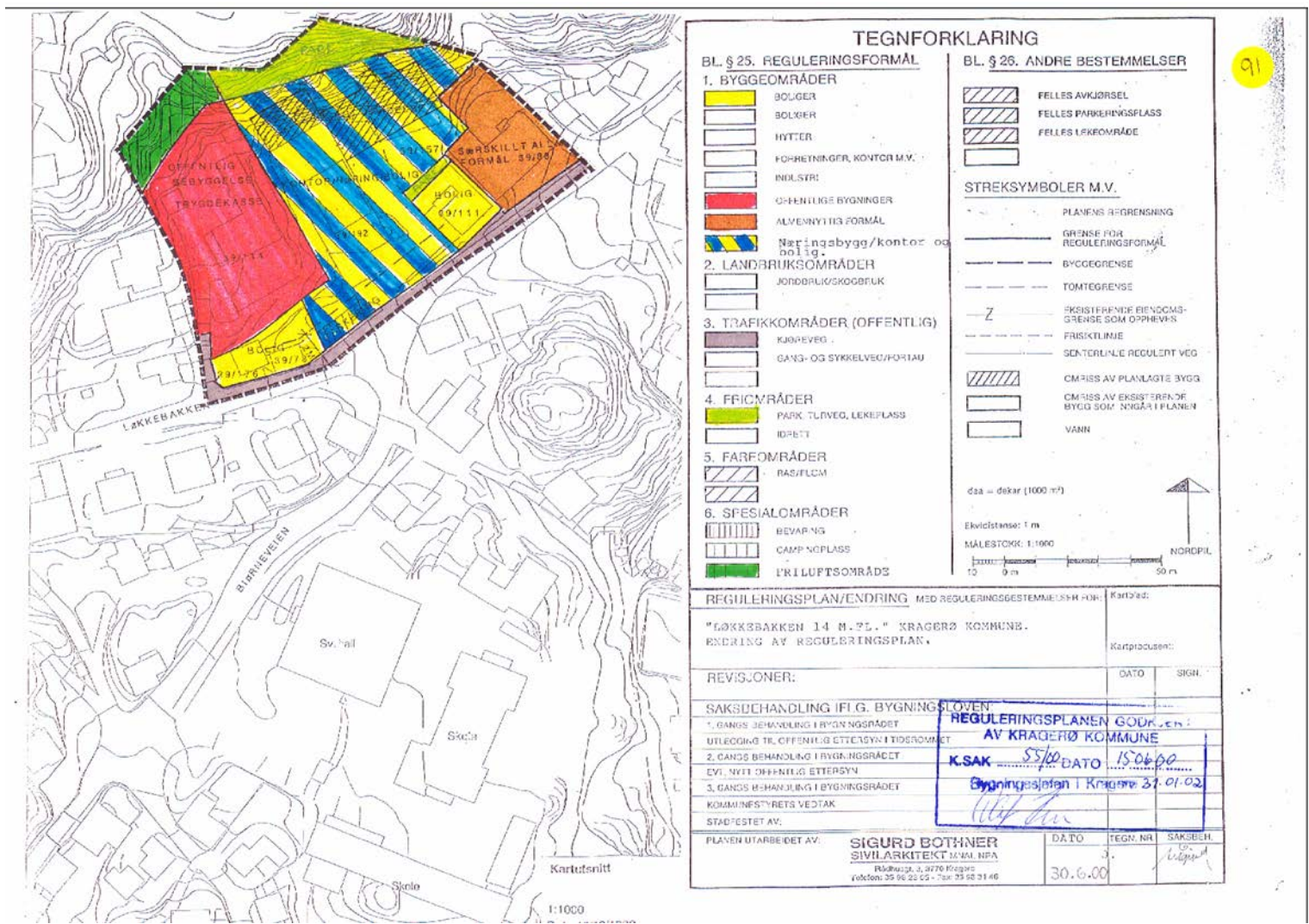
Adresse: Løkkebakken 12A

Plan	Navn
Reguleringsplan	☒ Løkkebakken
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplanens arealdel	☐ Kommuneplanens arealdel LNF
Uregulert	☐
Reguleringsbestemmelser vedlagt	☒
Reguleringskart vedlagt	☒
Kommentar til eksisterende planer:	

Kommuneplanens arealdel kan finnes på www.kragero.kommune.no – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Kommentar:



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.

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 55/00. DATO 15.06.00

Opparbeidet i Kragerø 31.01.02.

29.04.02

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL, ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER.

§1. 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 tomte 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 evt. 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 allmenntilleggsformål - 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.

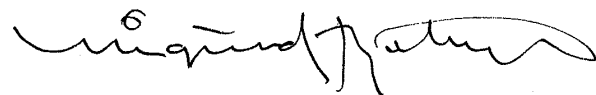
9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

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

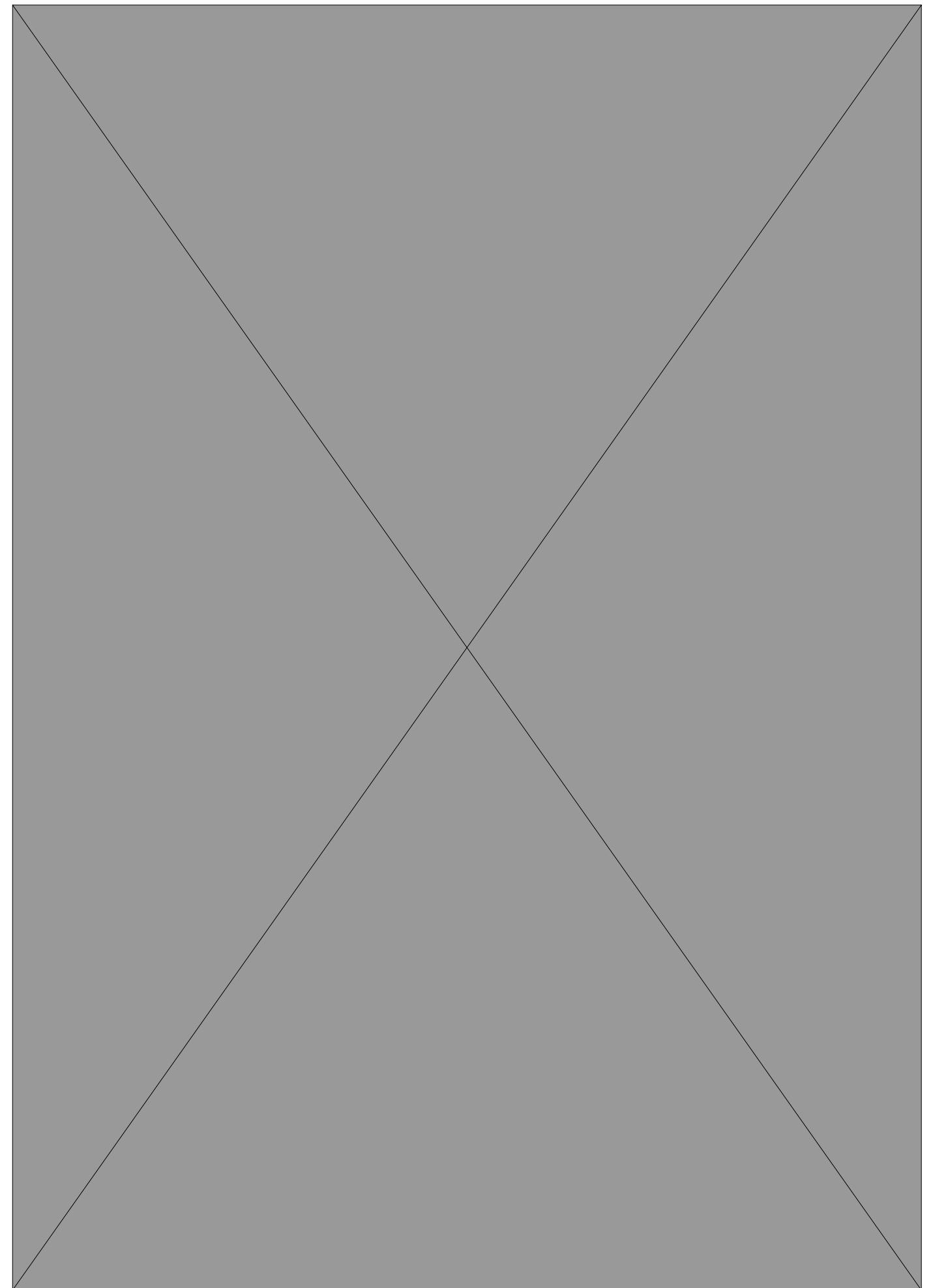
9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

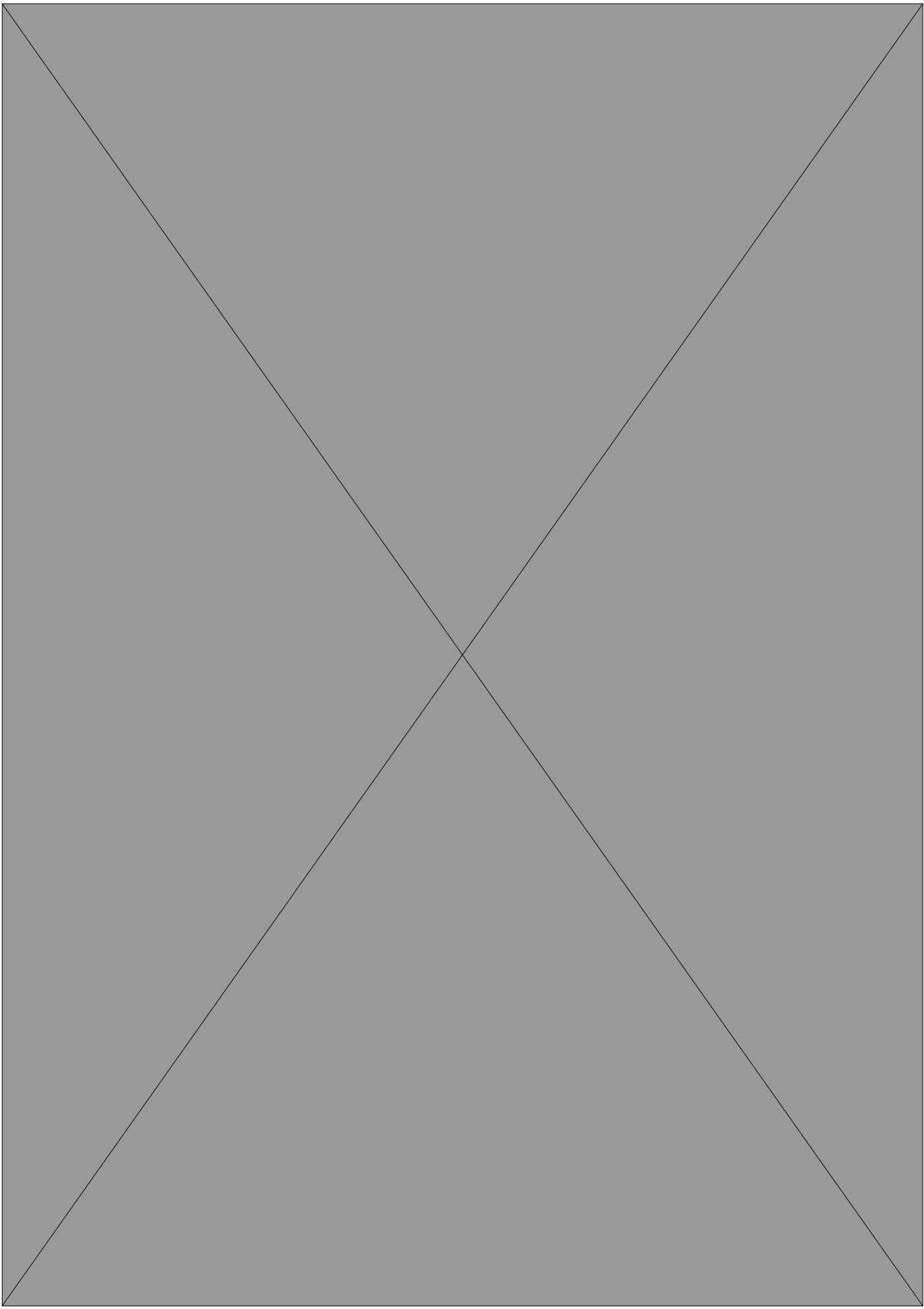
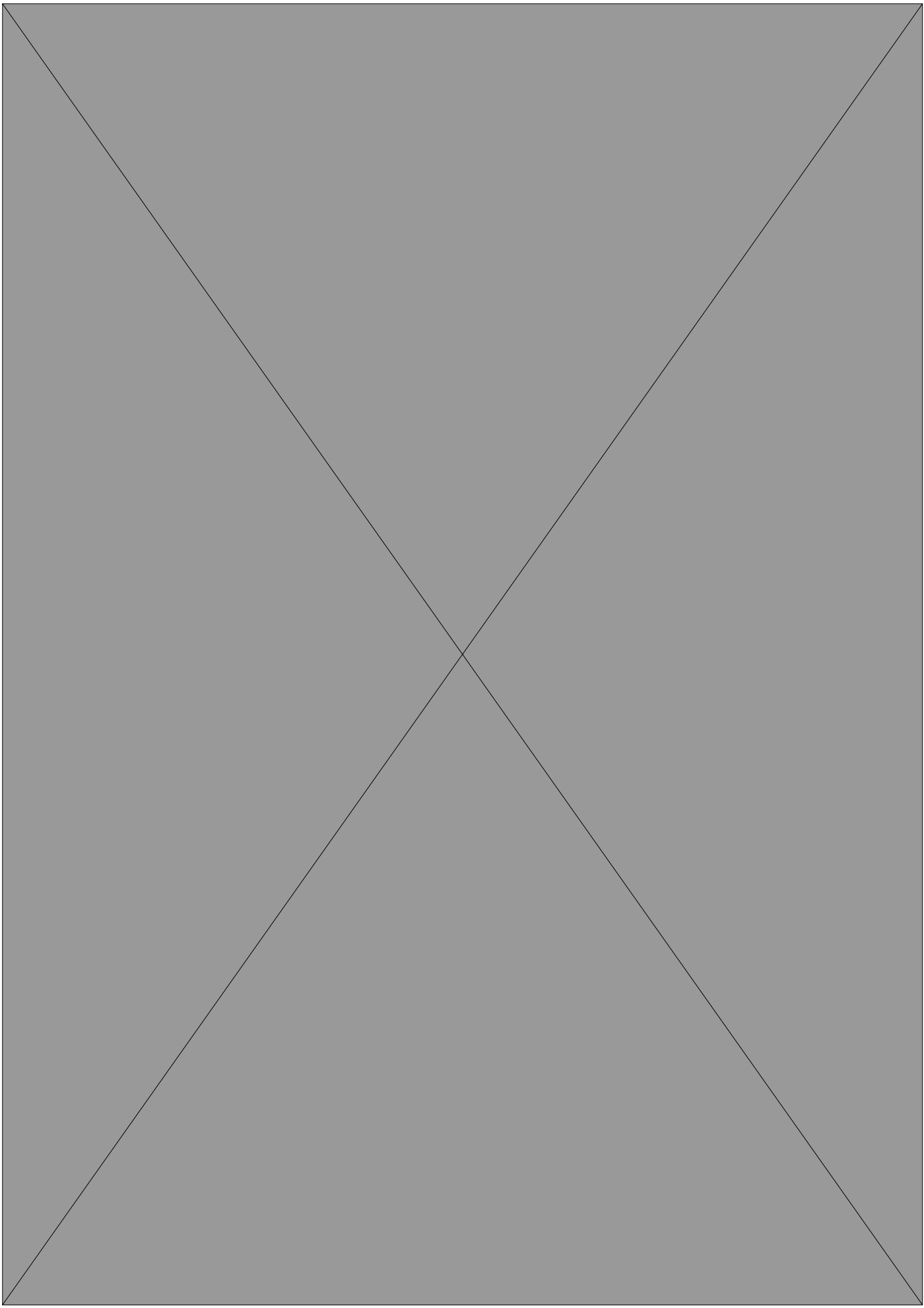
- 9.6. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 9.7. Alle oppgitte kotehøyder setter maksimalgrenser for høyder ved tilbygg, påbygg og nybygg innefor samtlige formål under §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

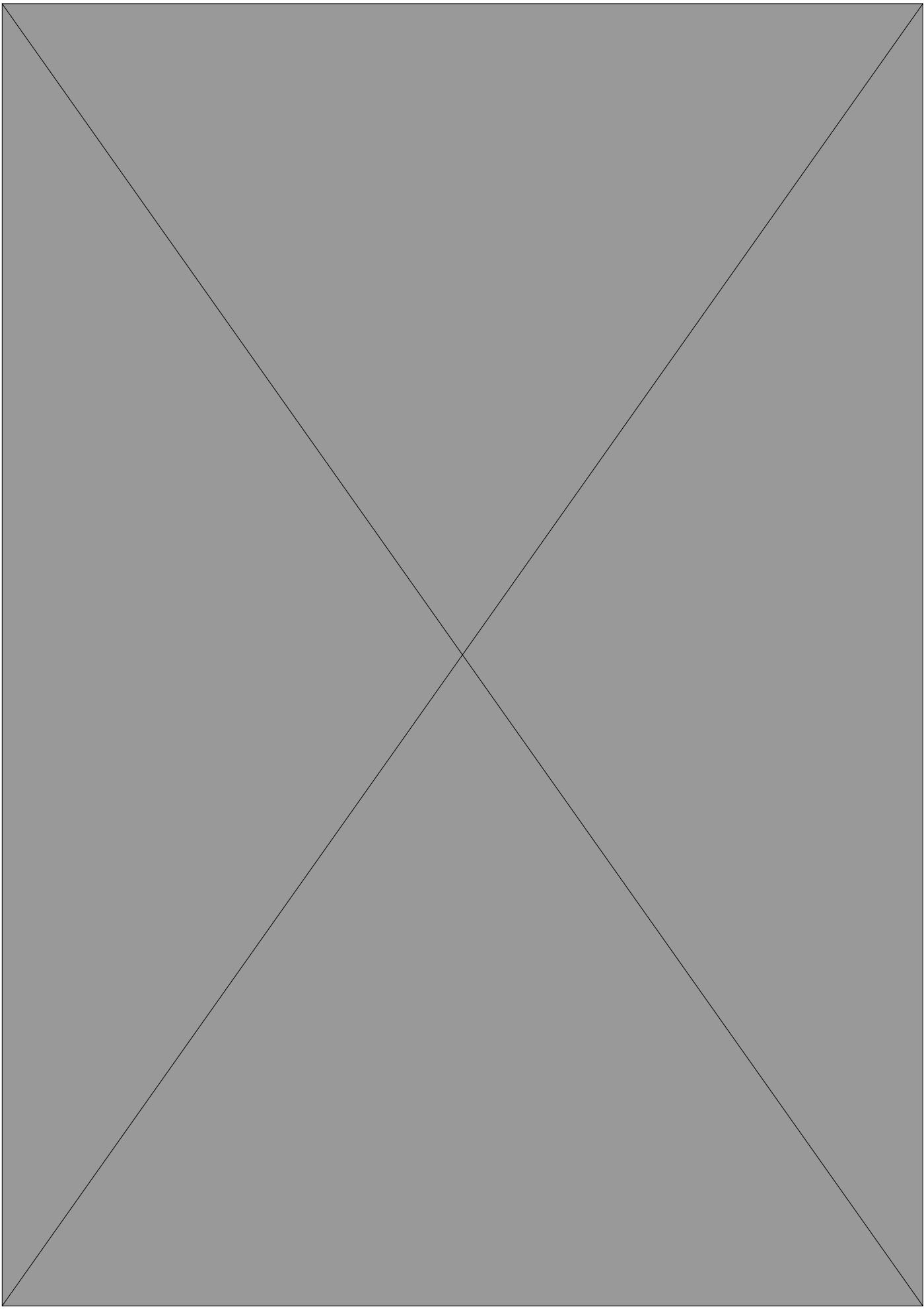
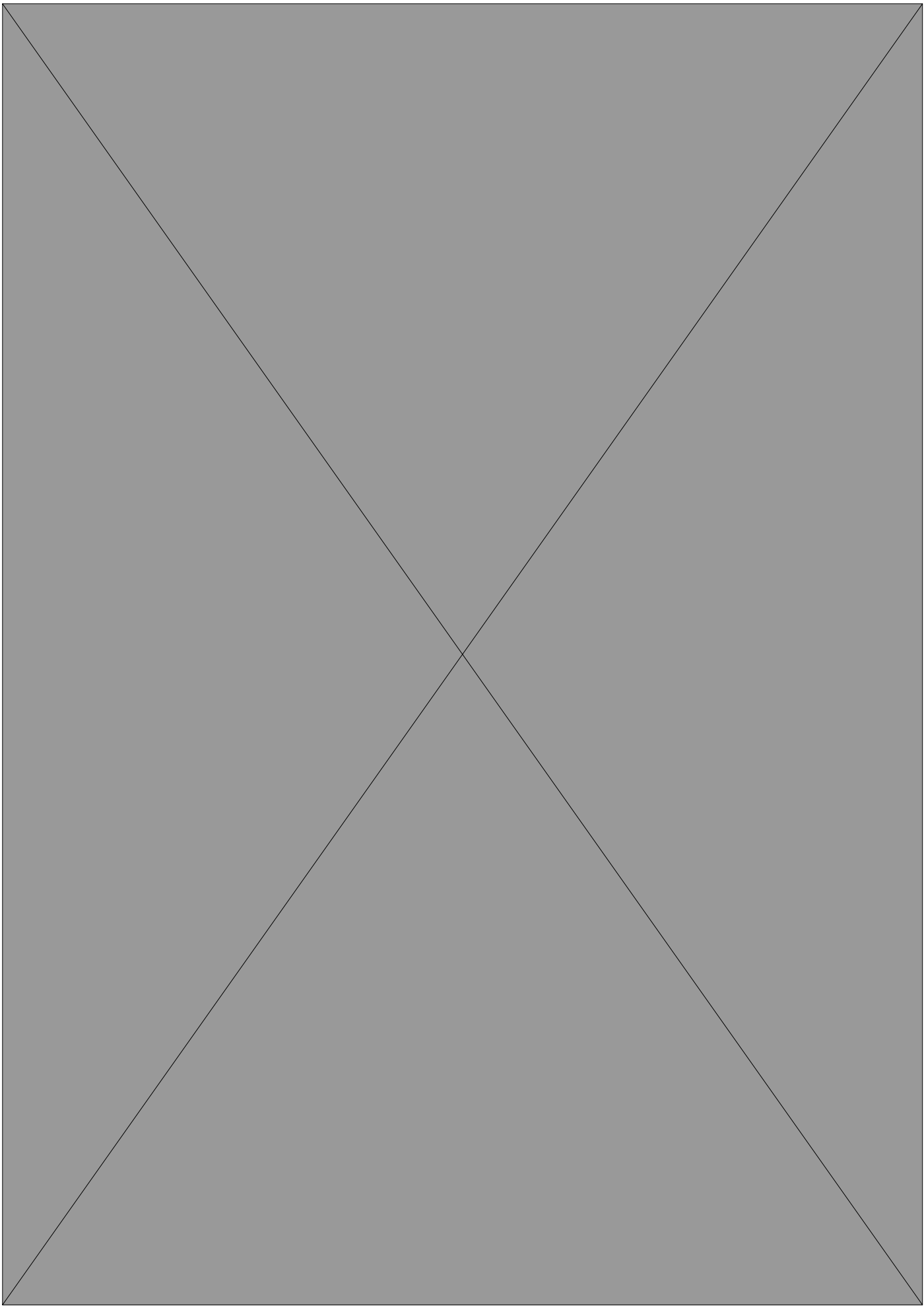
Kragerø den 30.06.00.

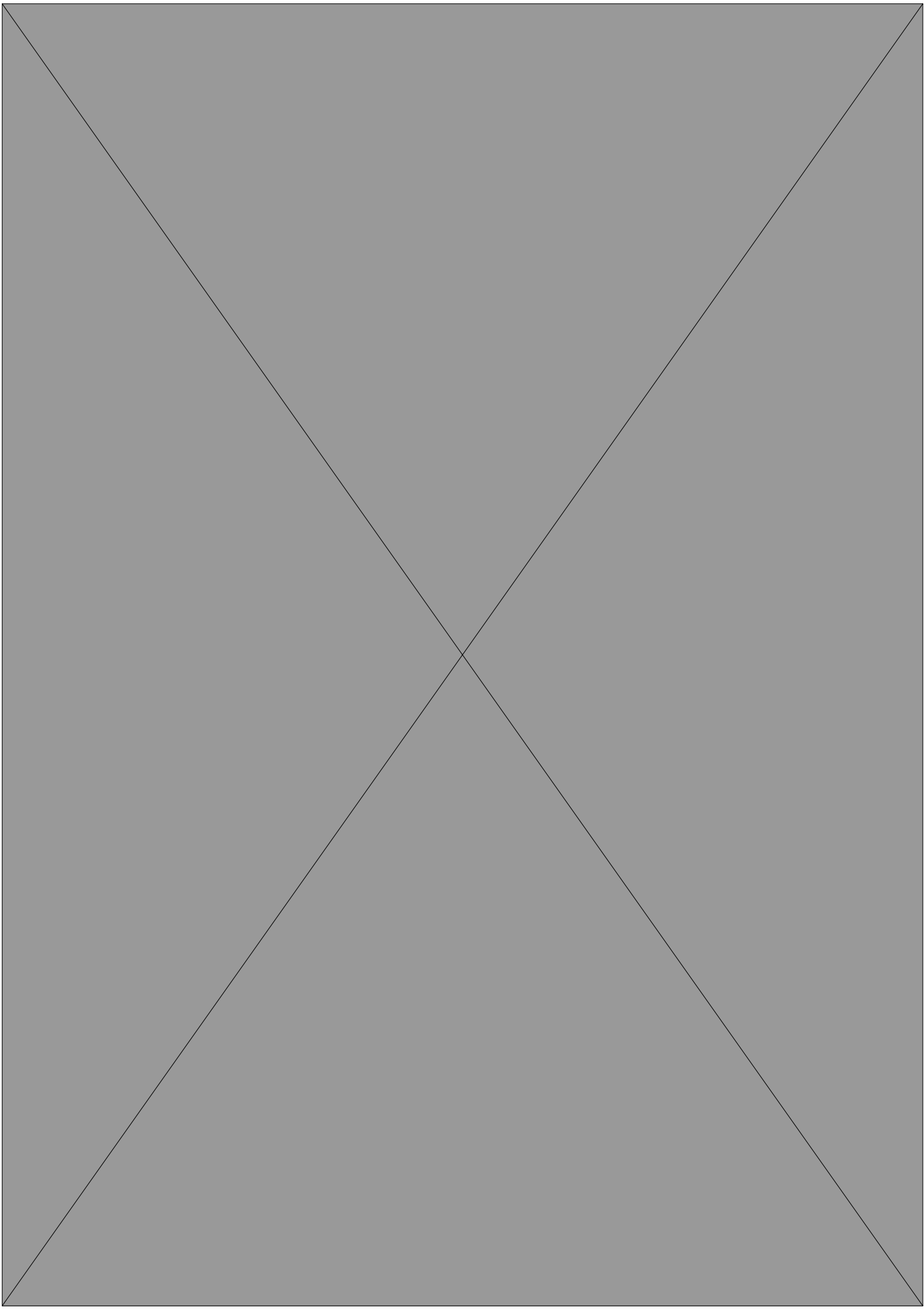
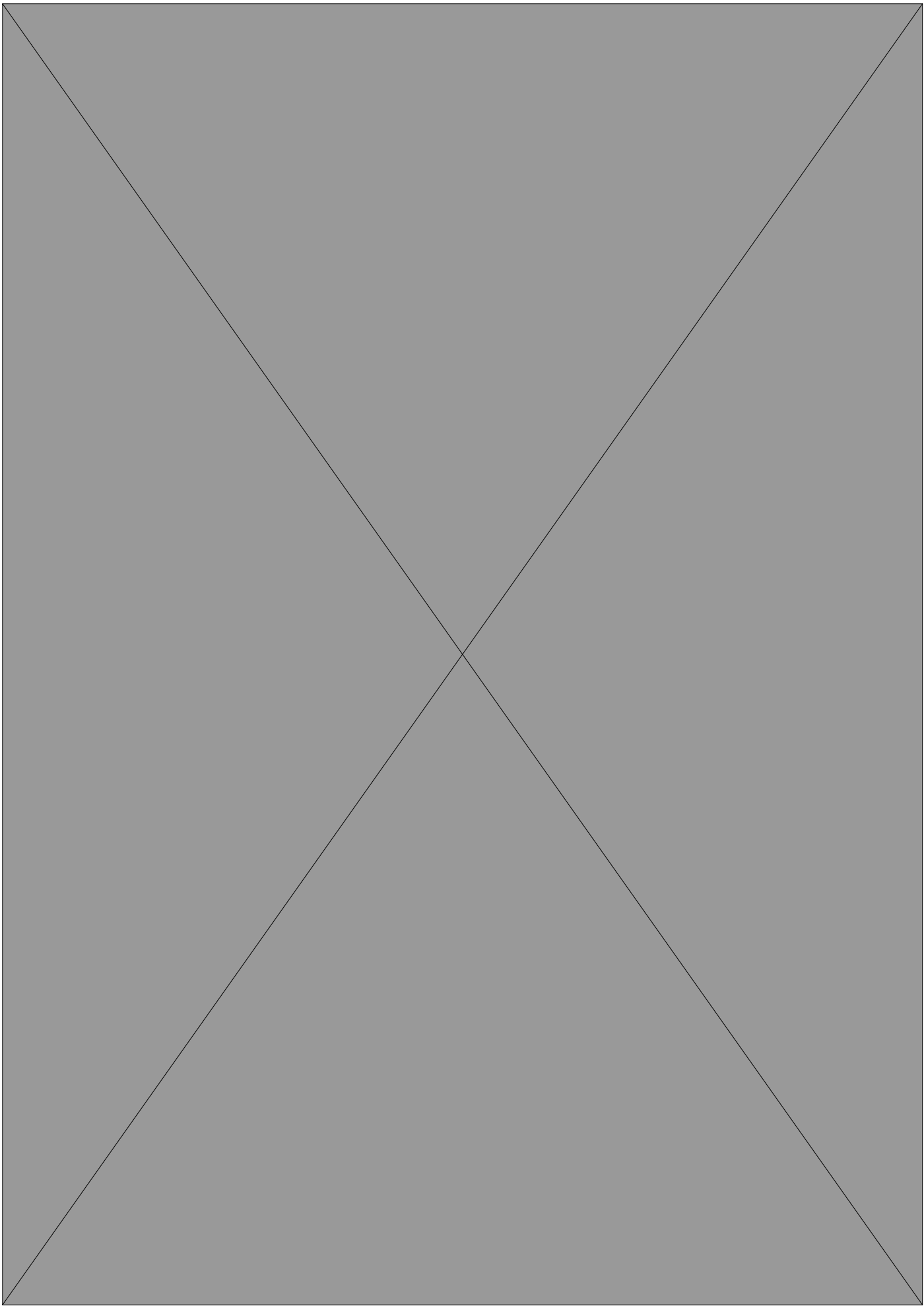


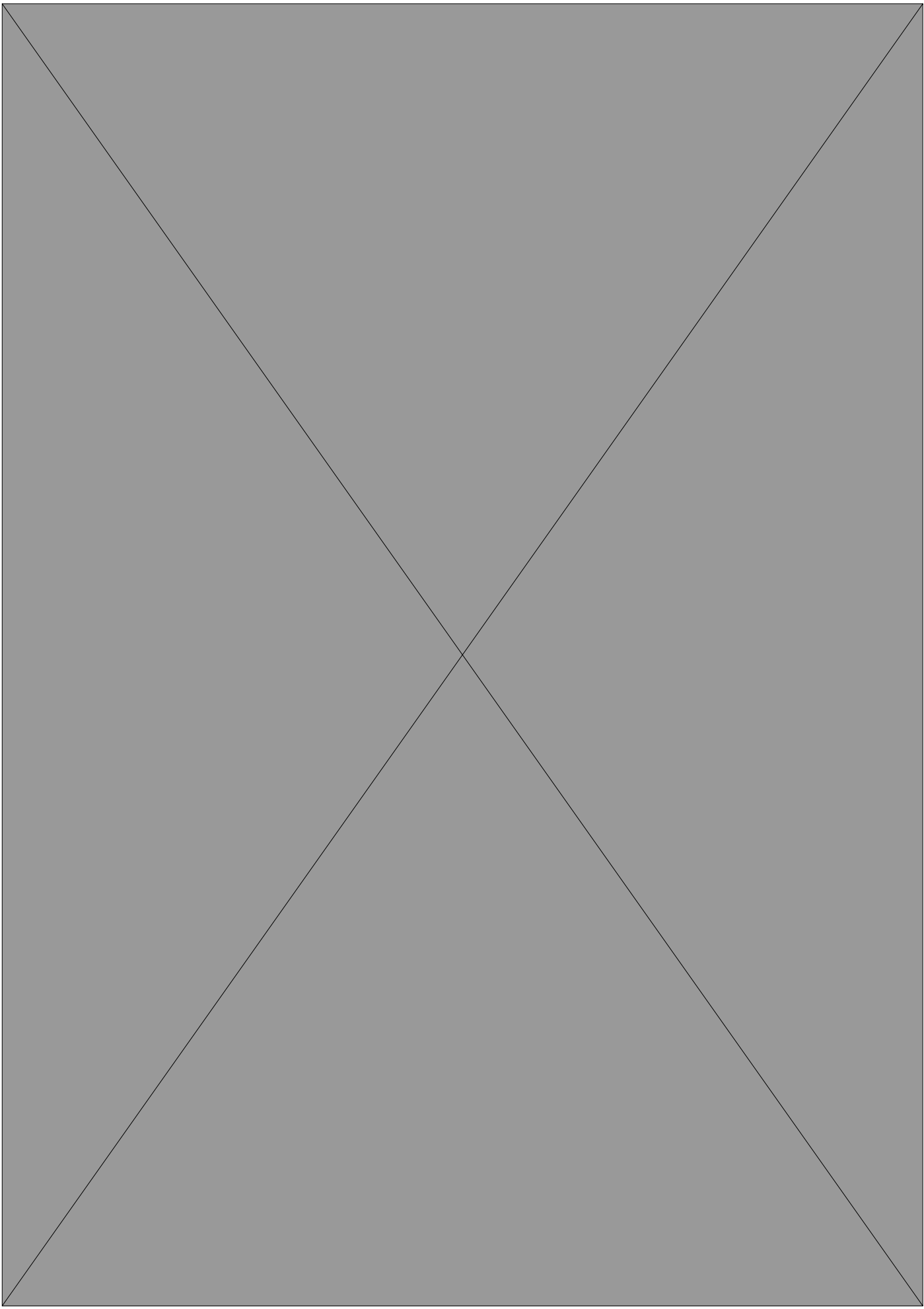
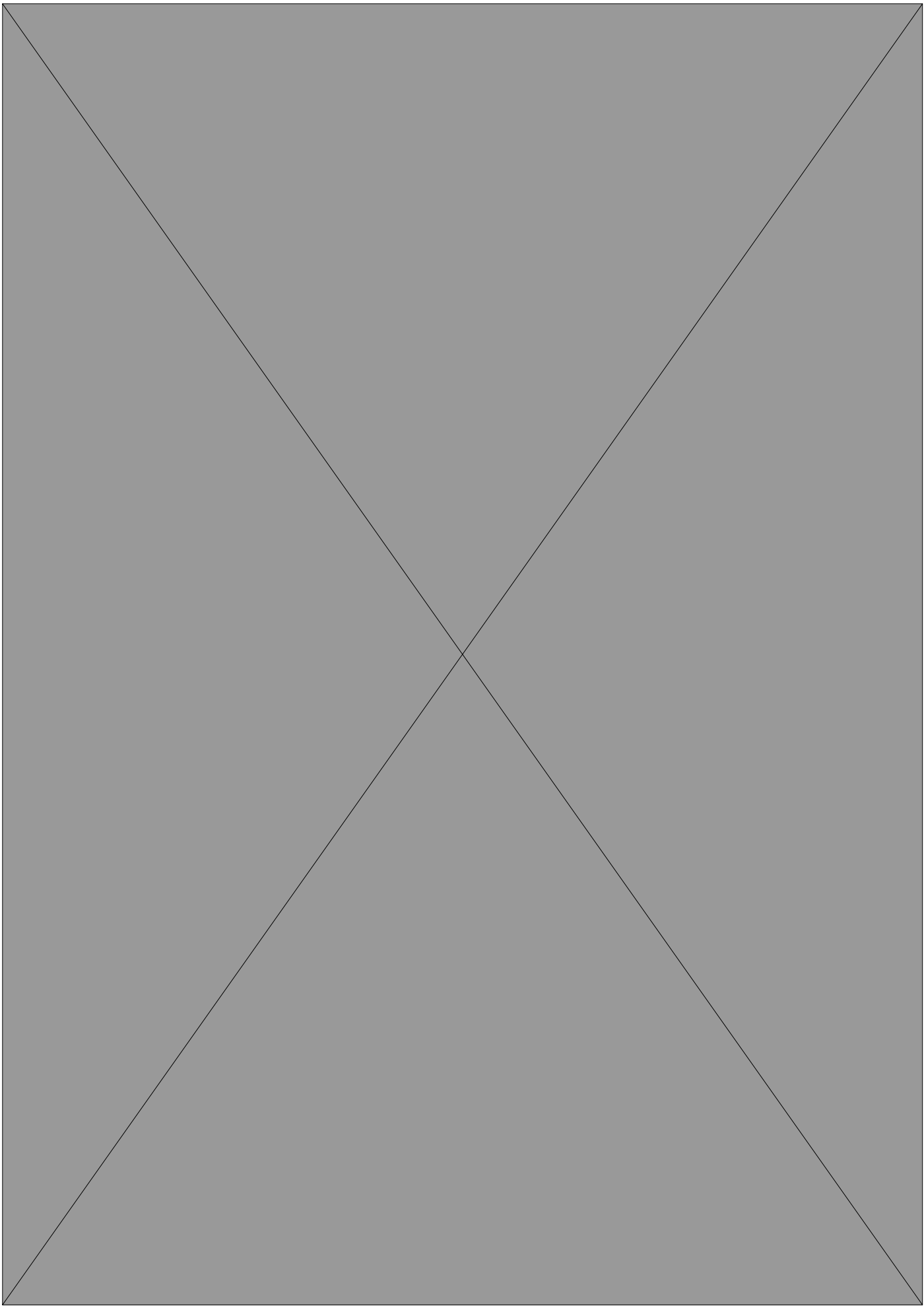
Sigurd Bothner siv.ark. MNAL NPA.

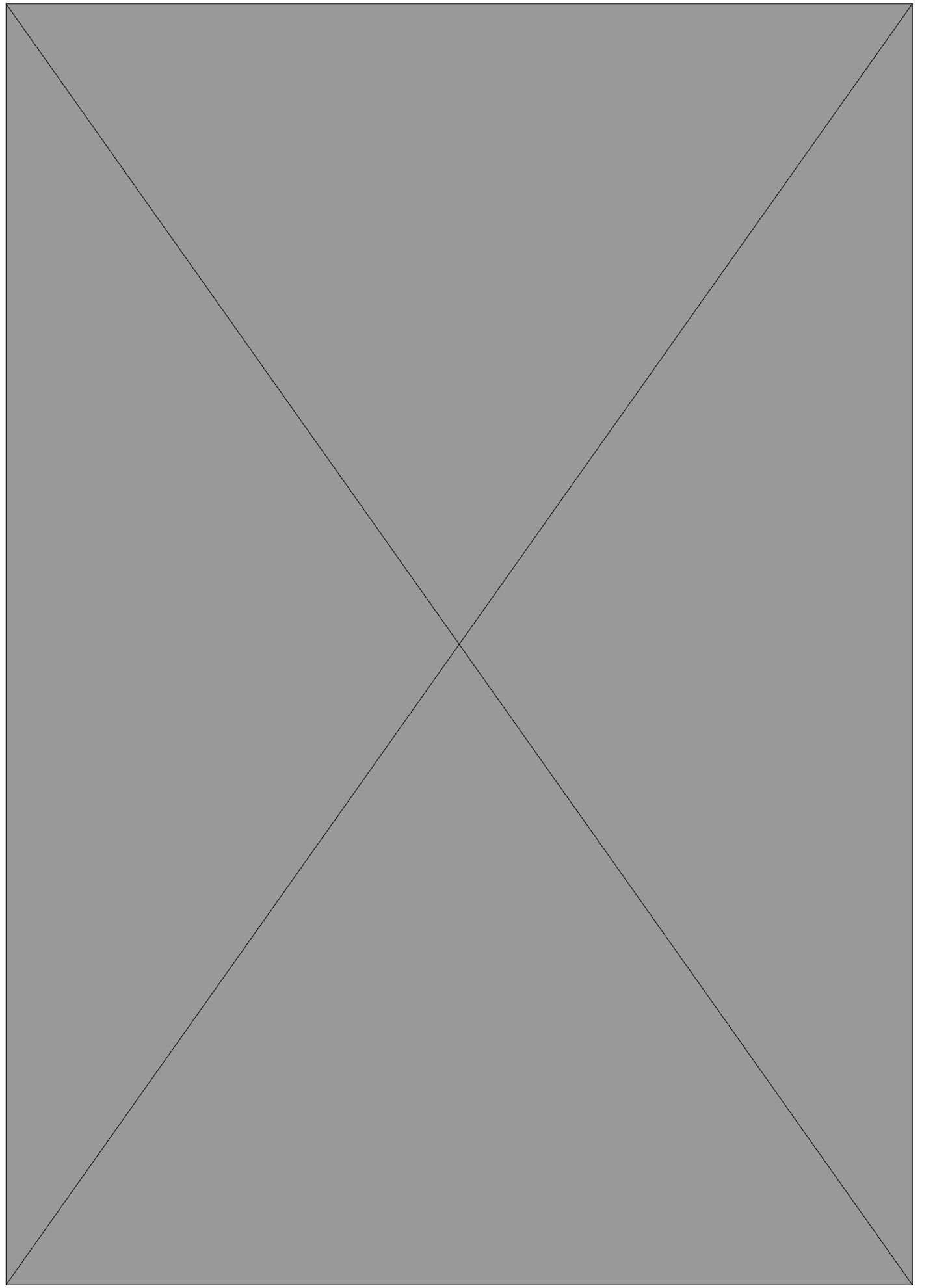
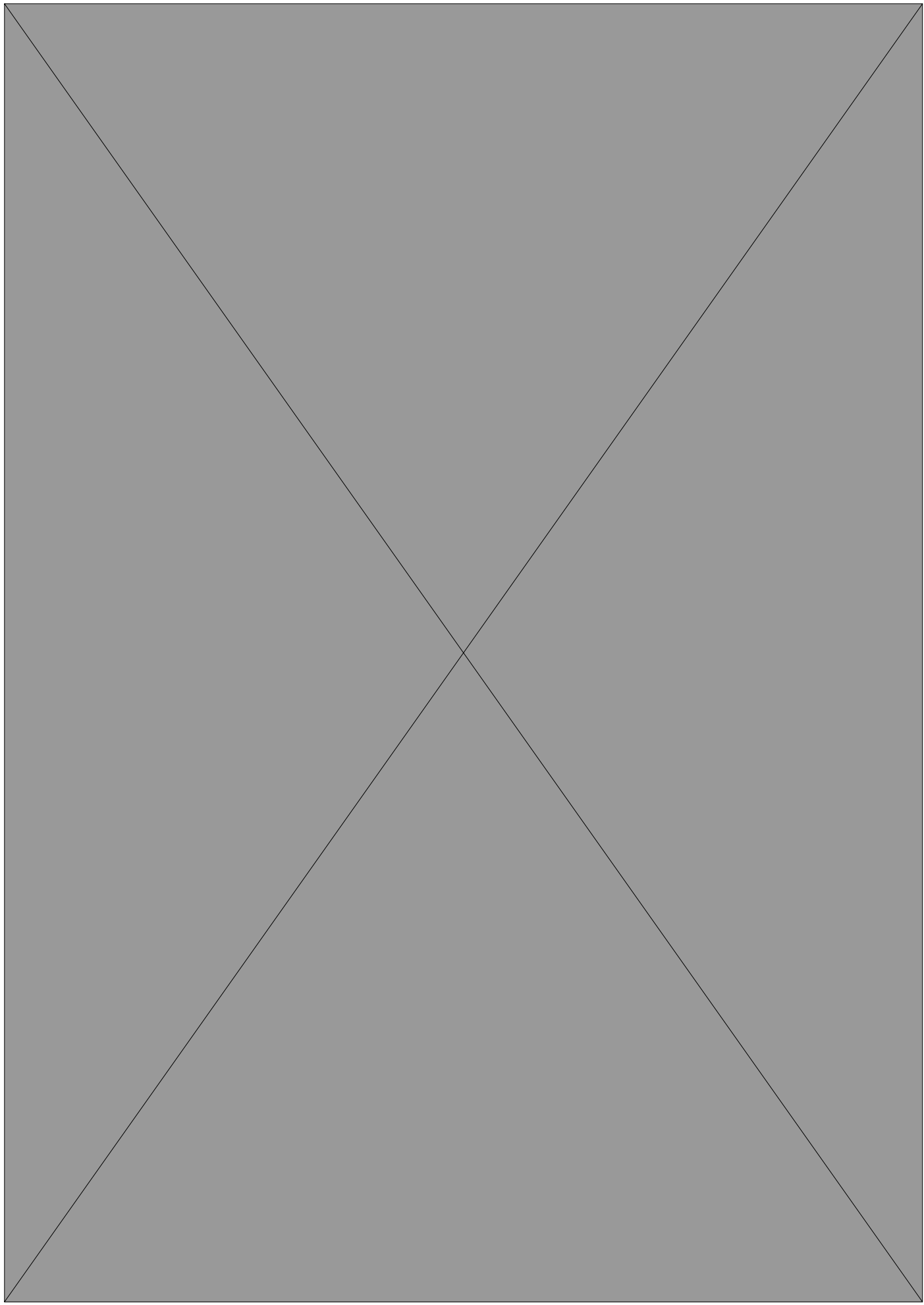


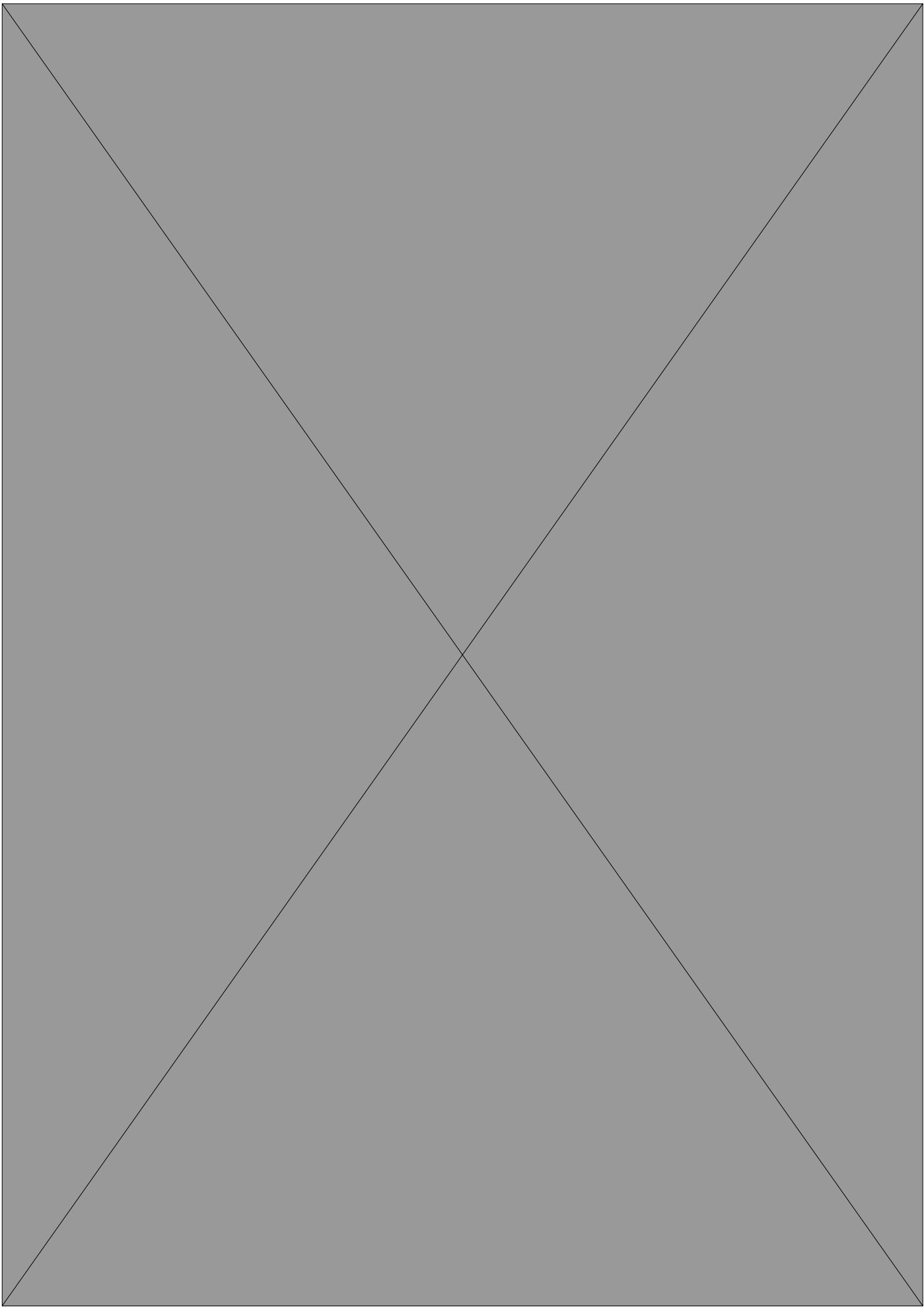
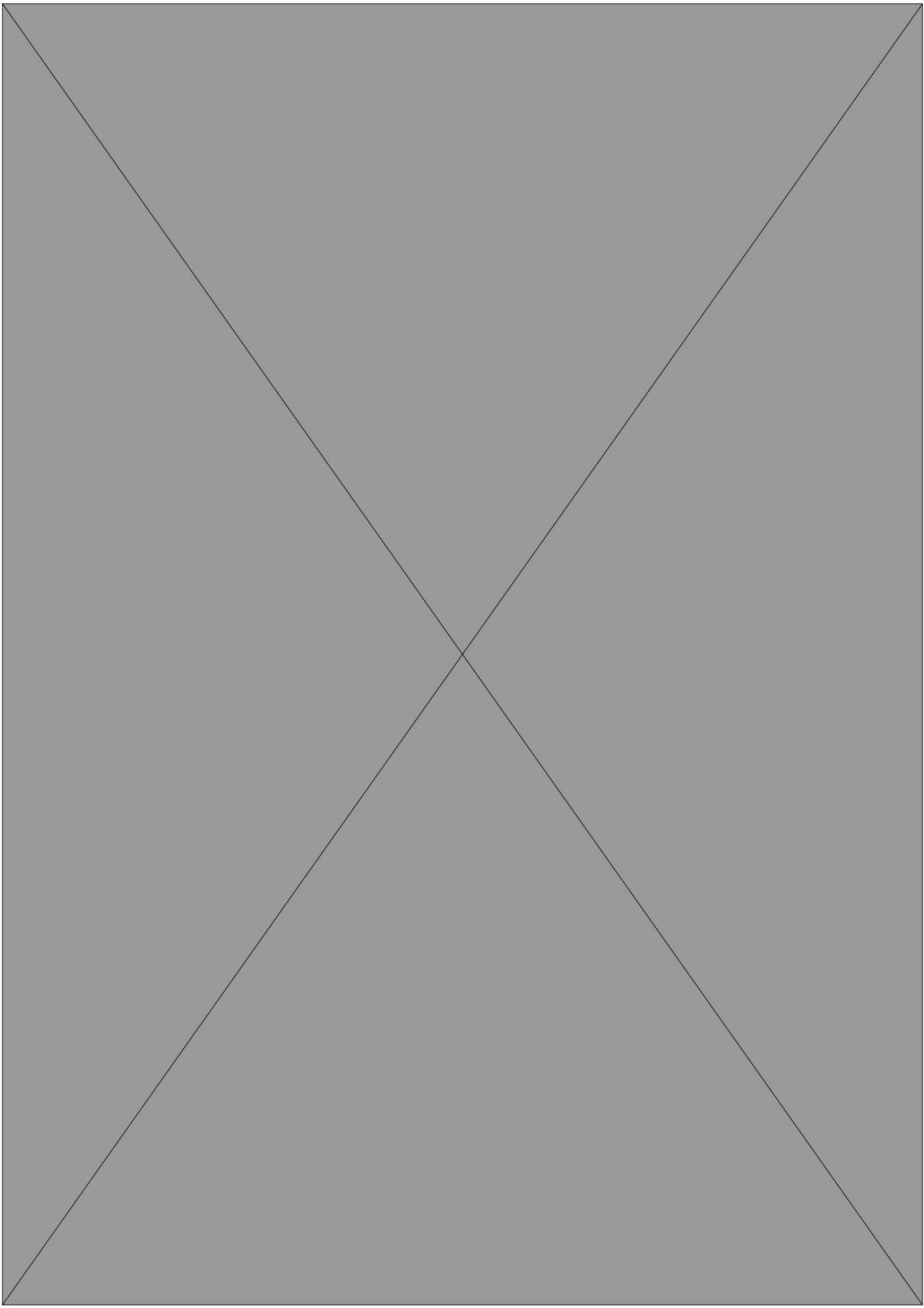


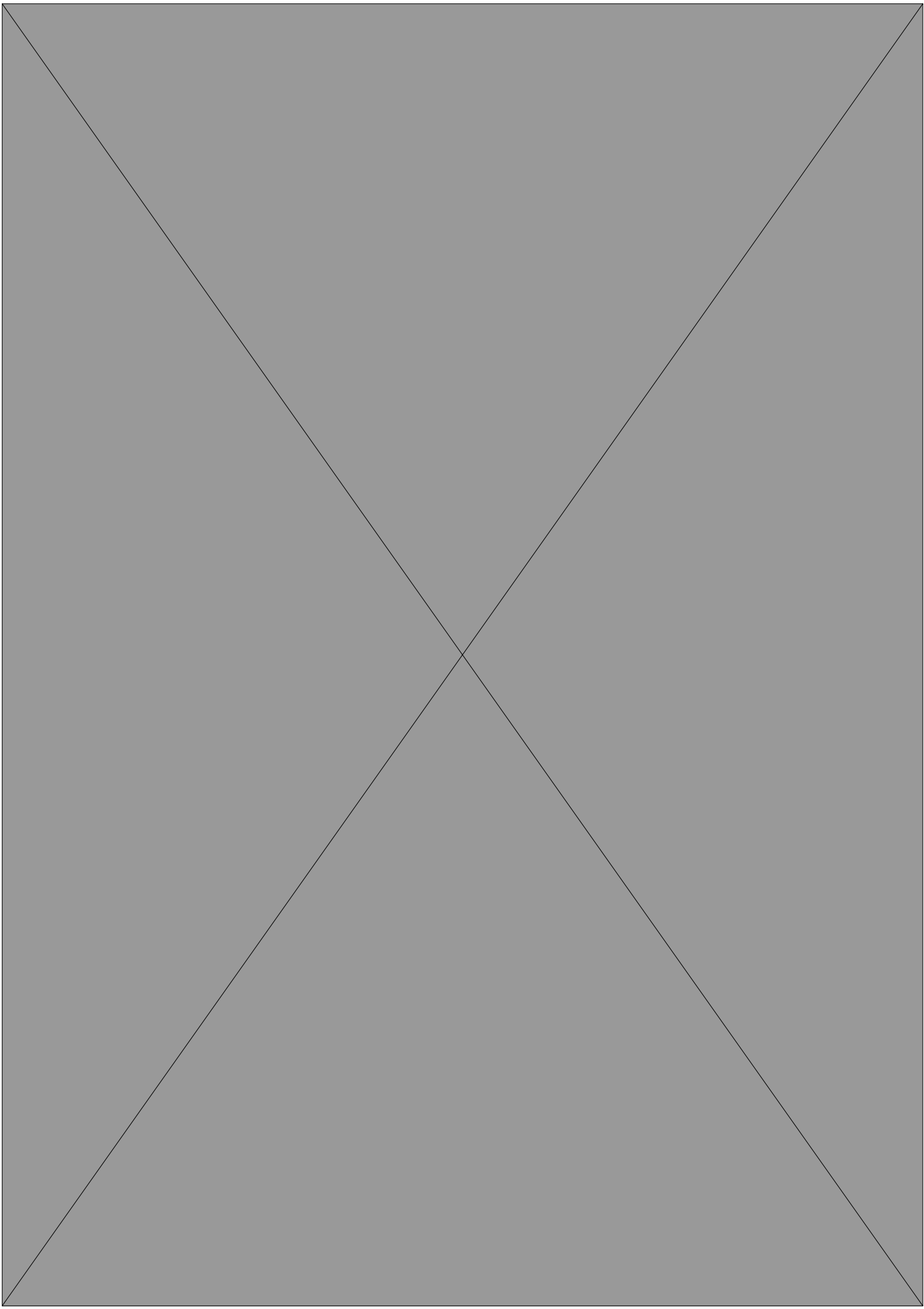
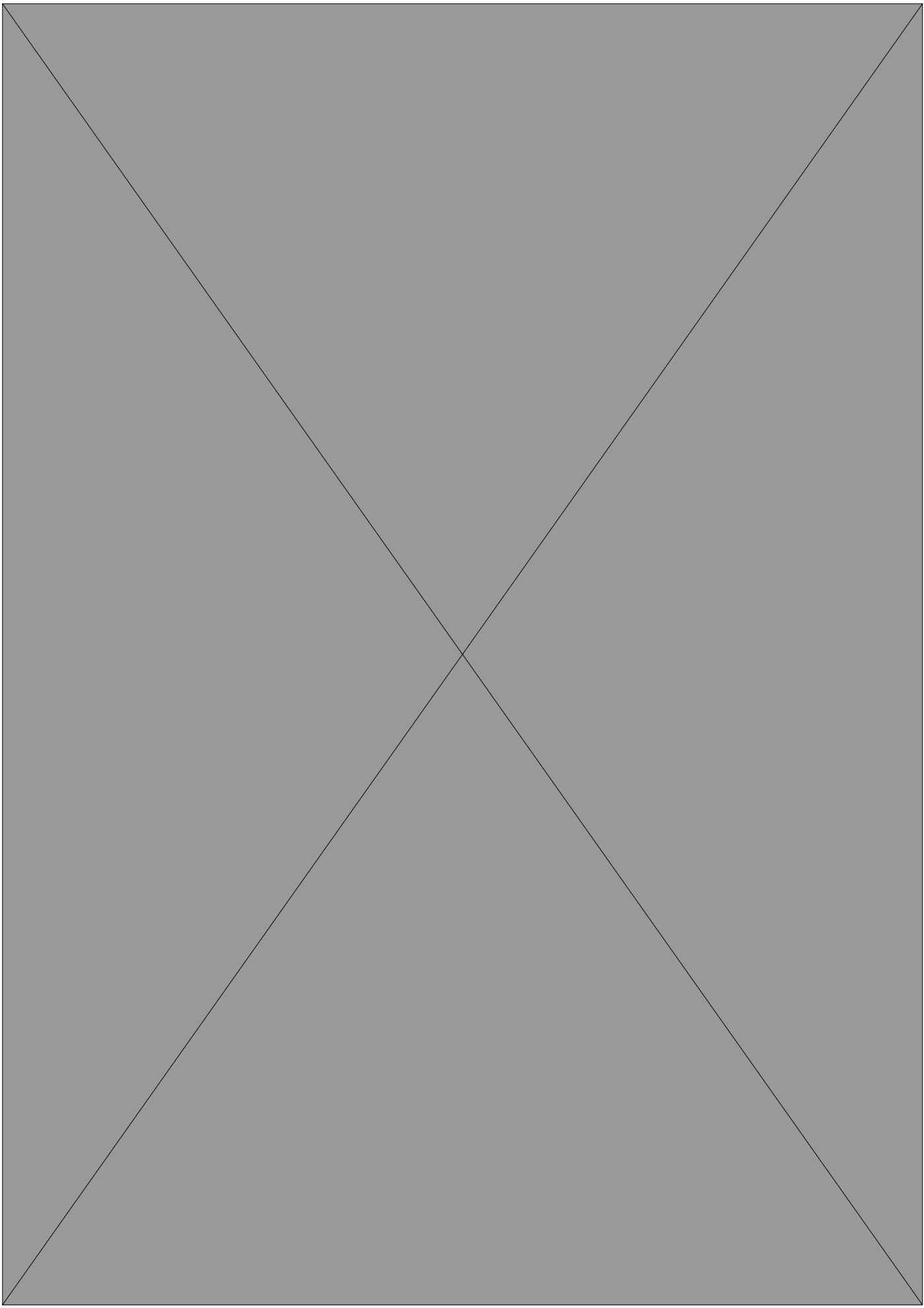


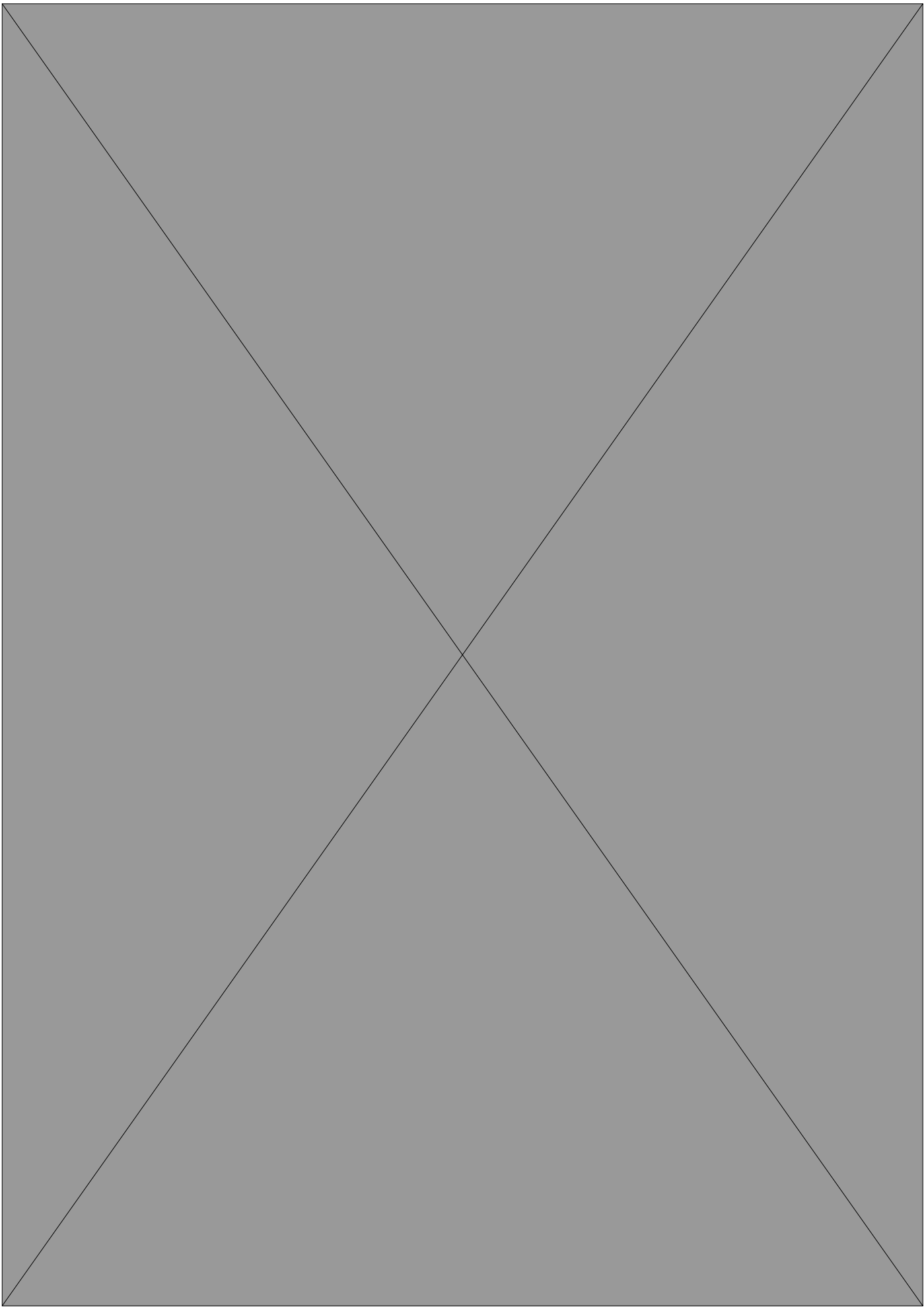
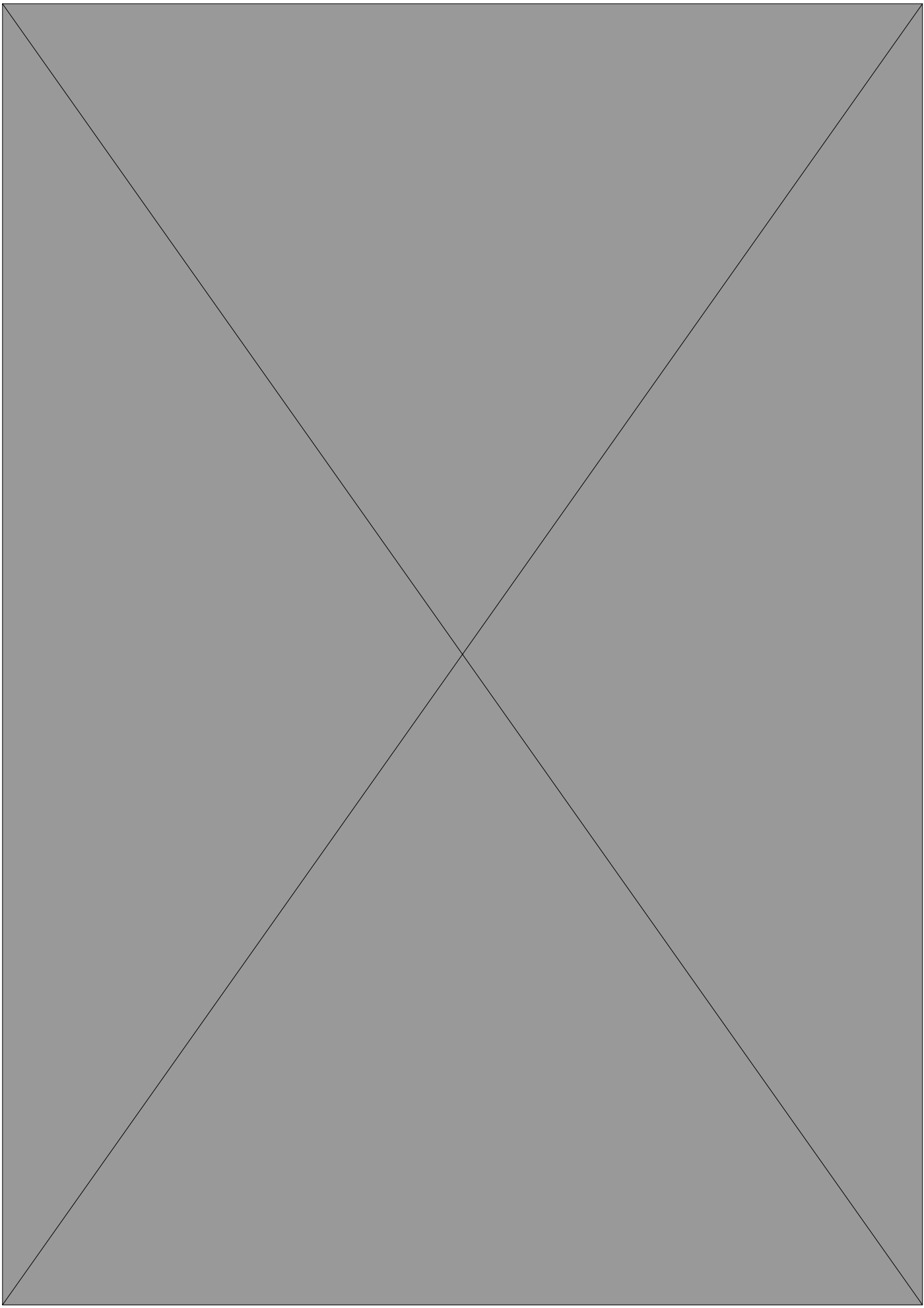


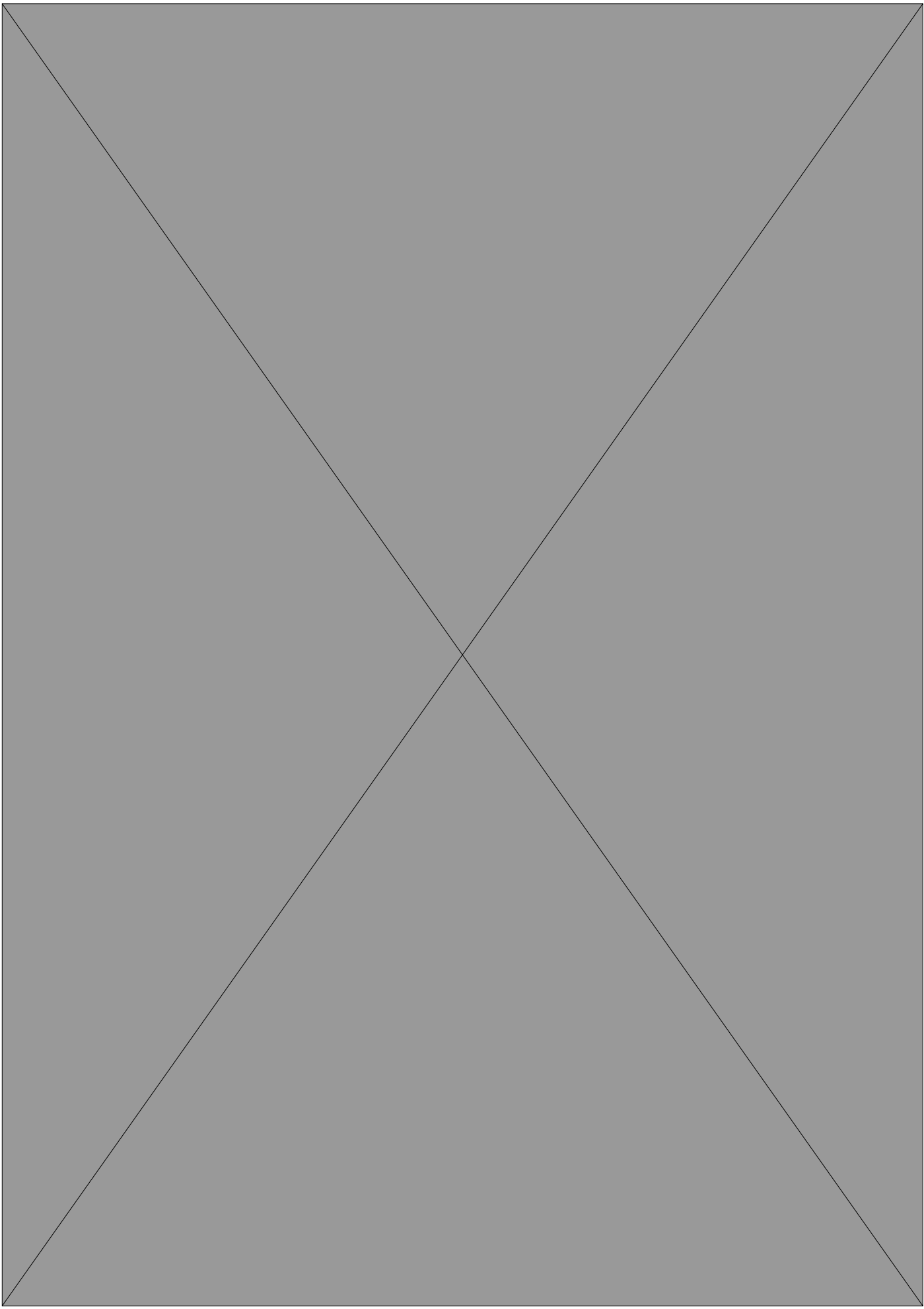
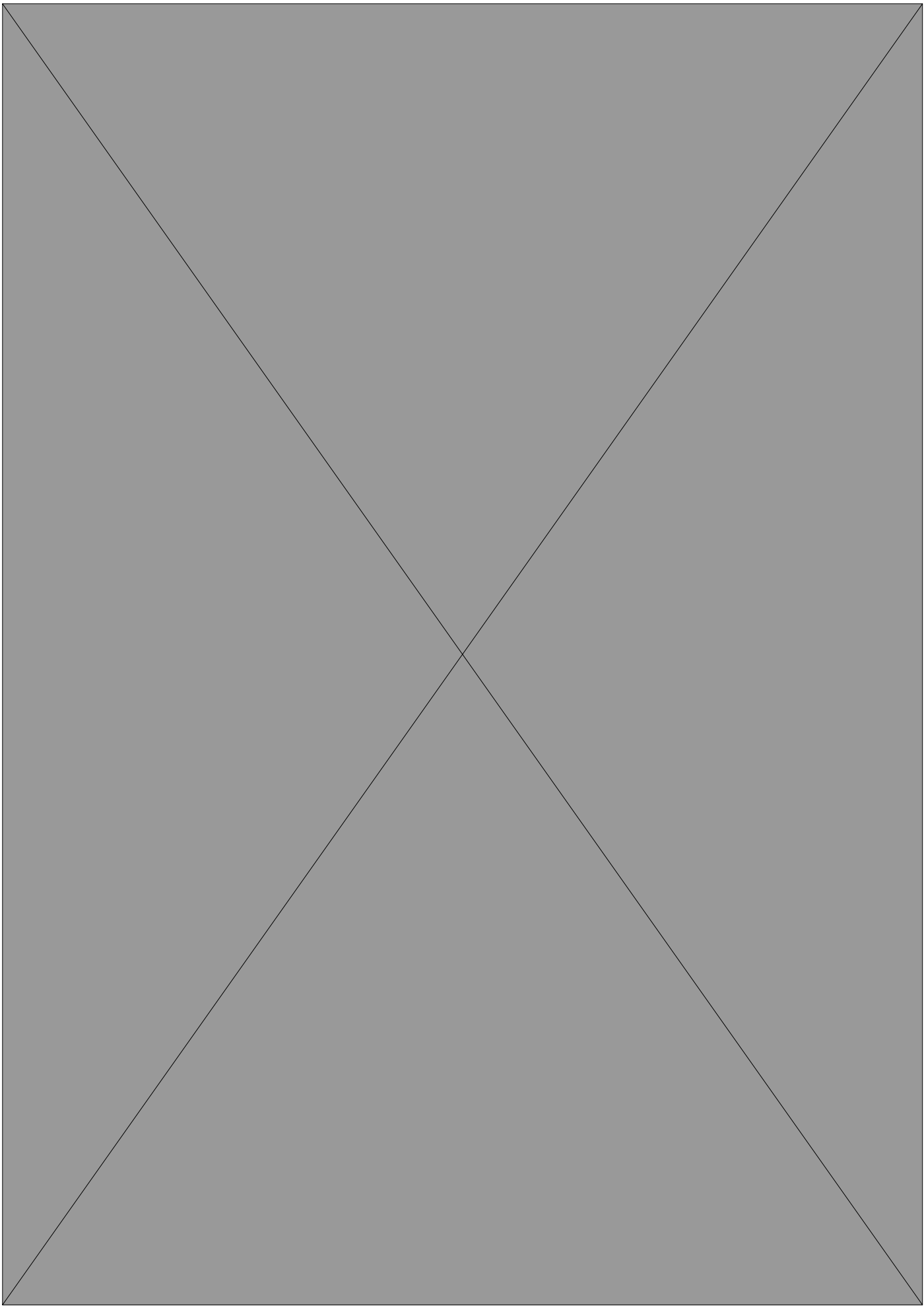


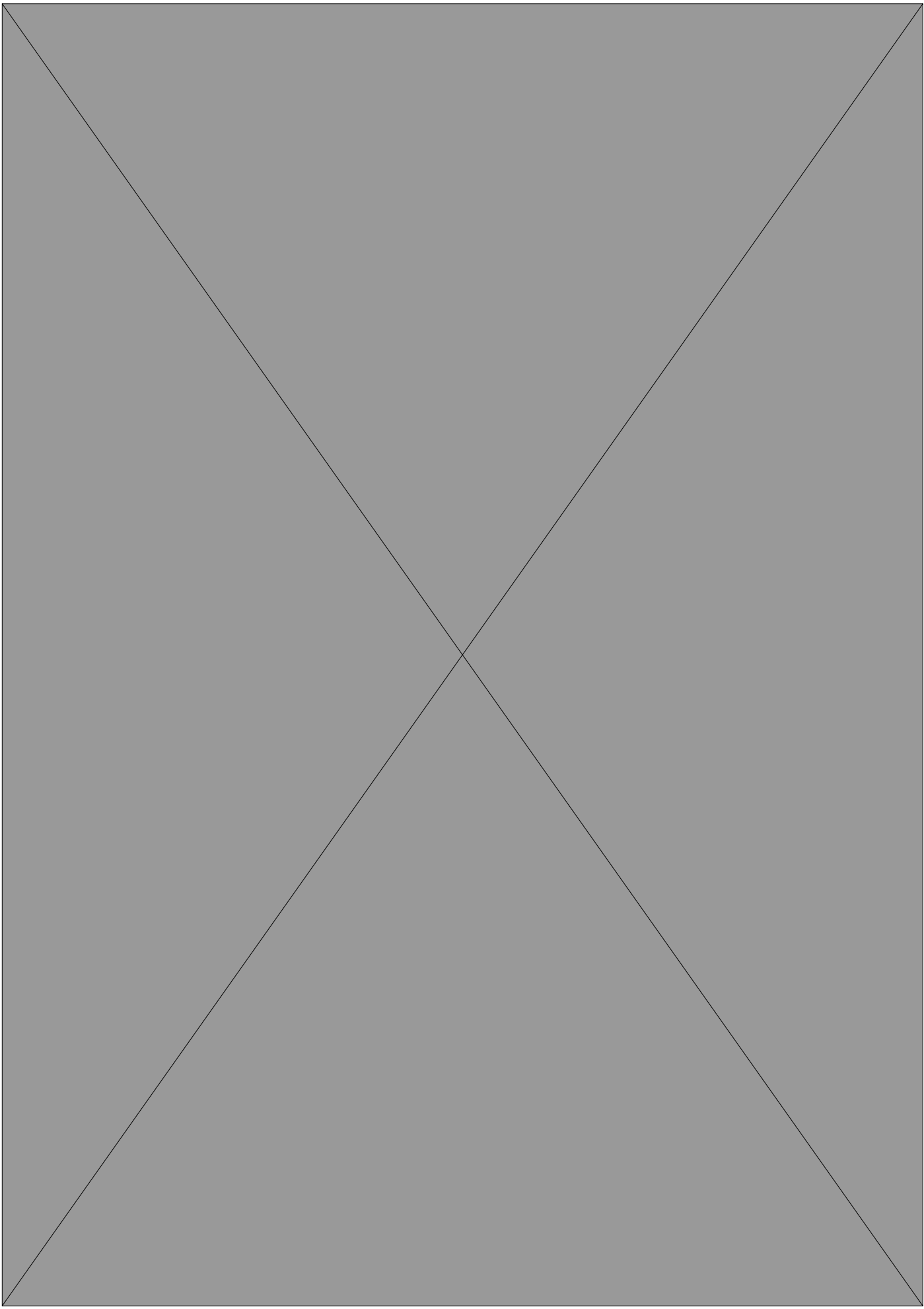
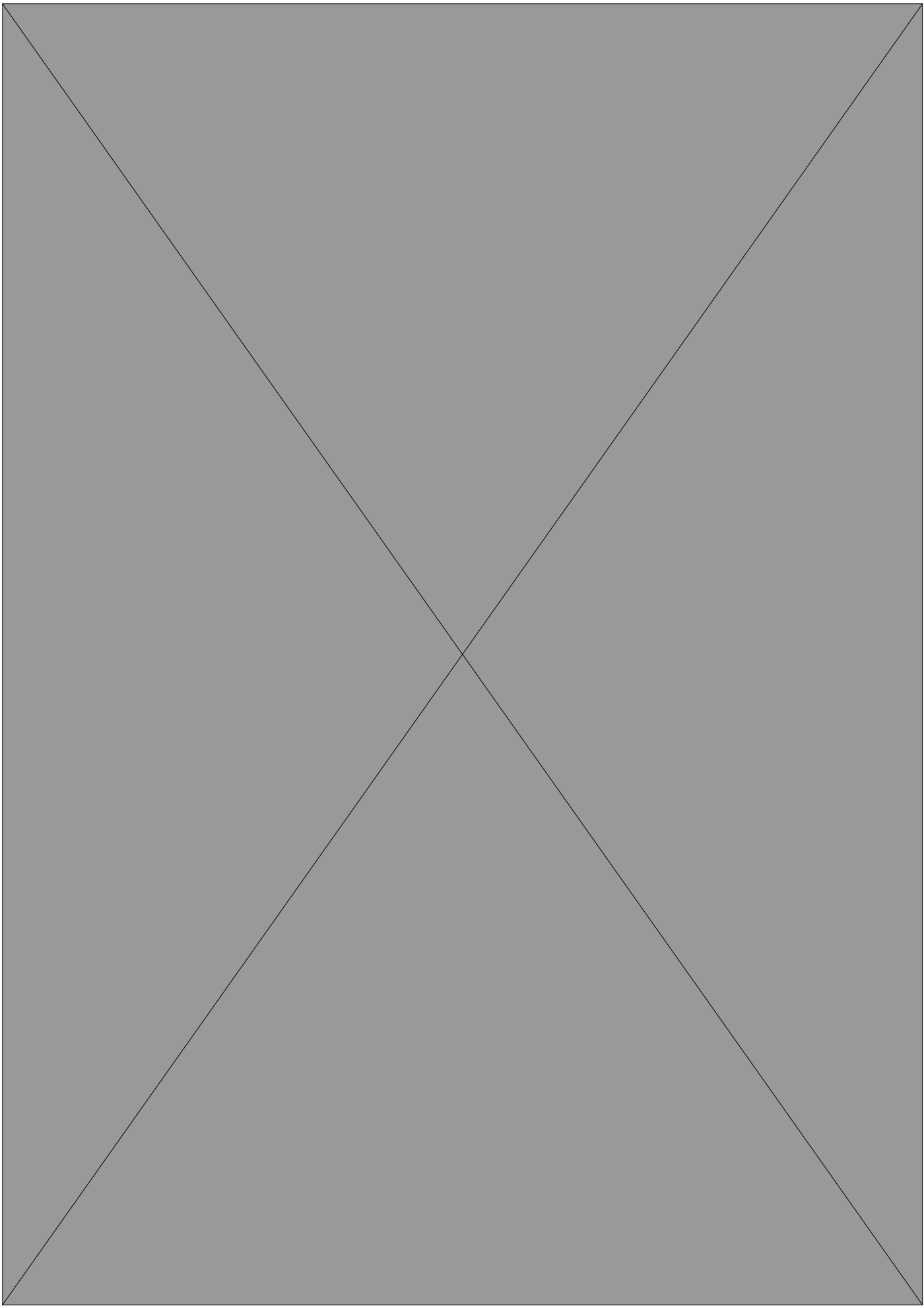


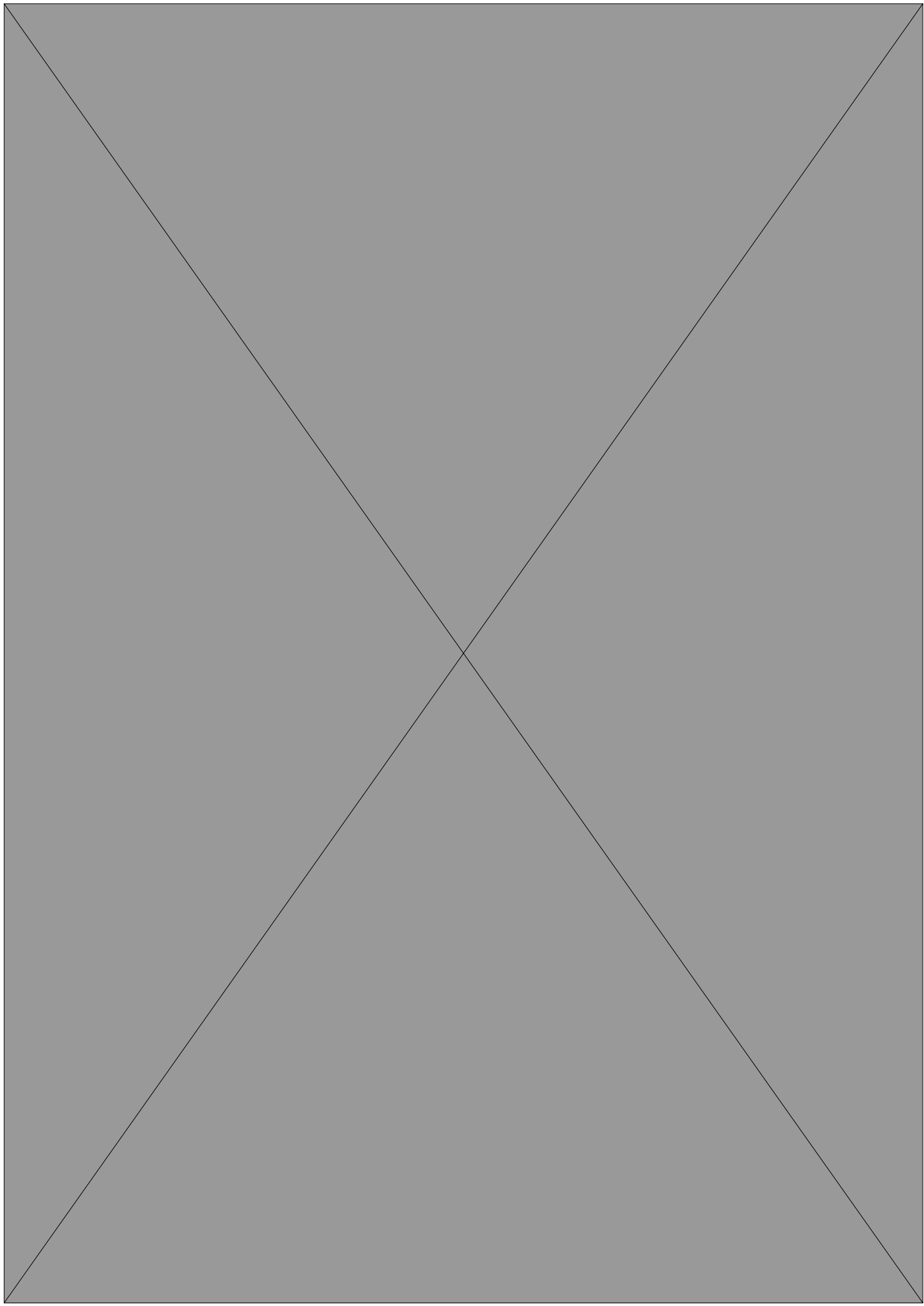
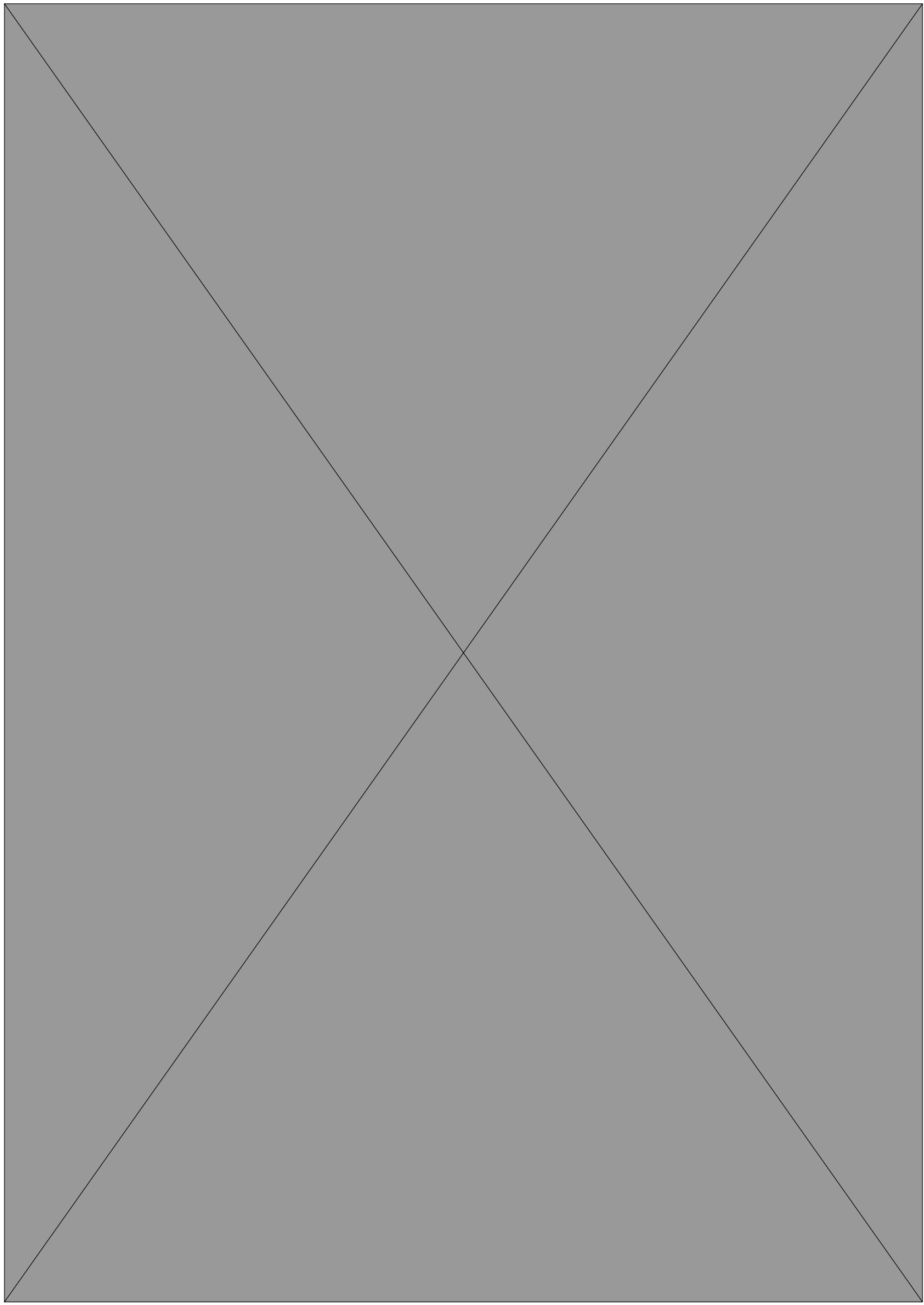


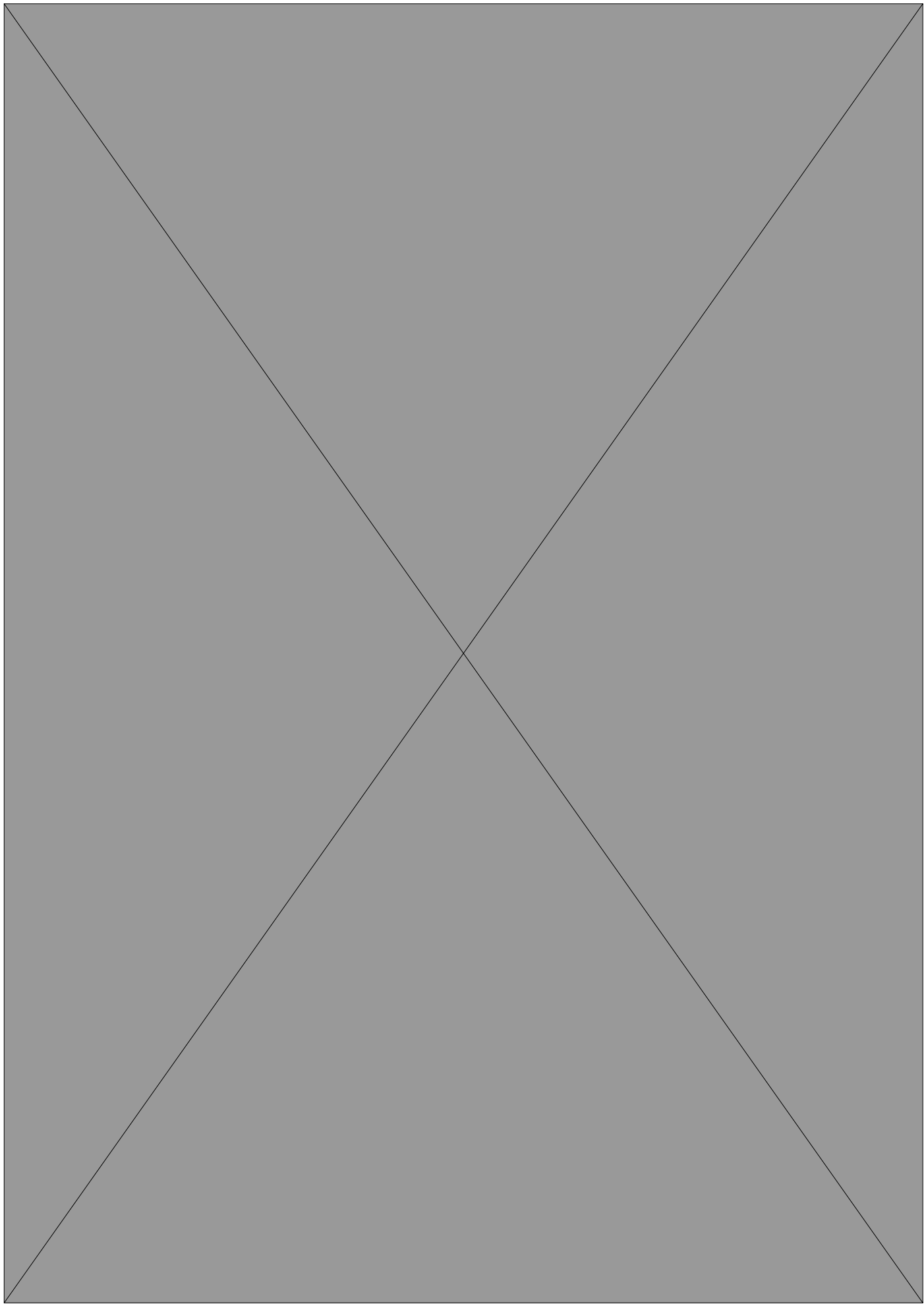
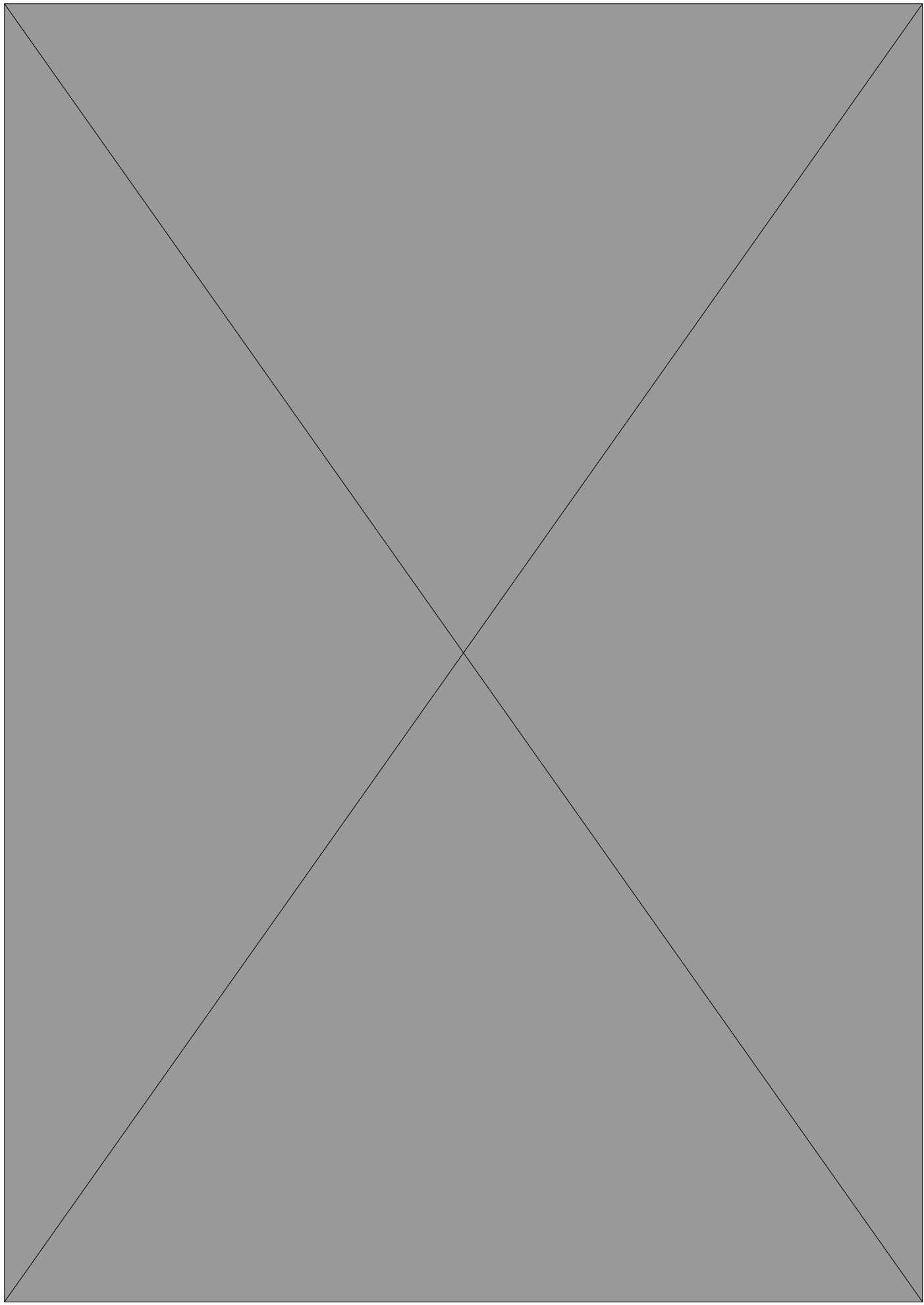


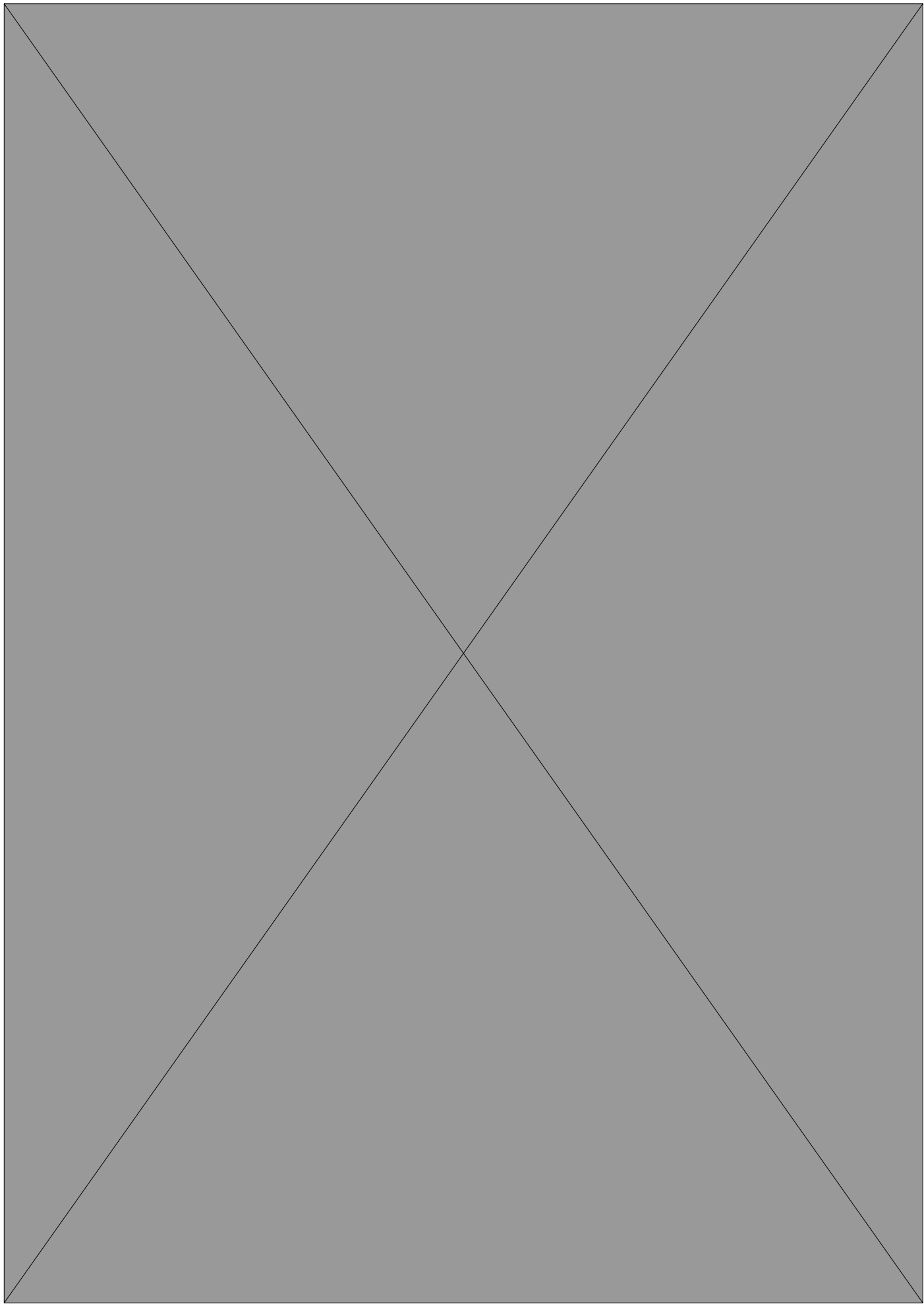
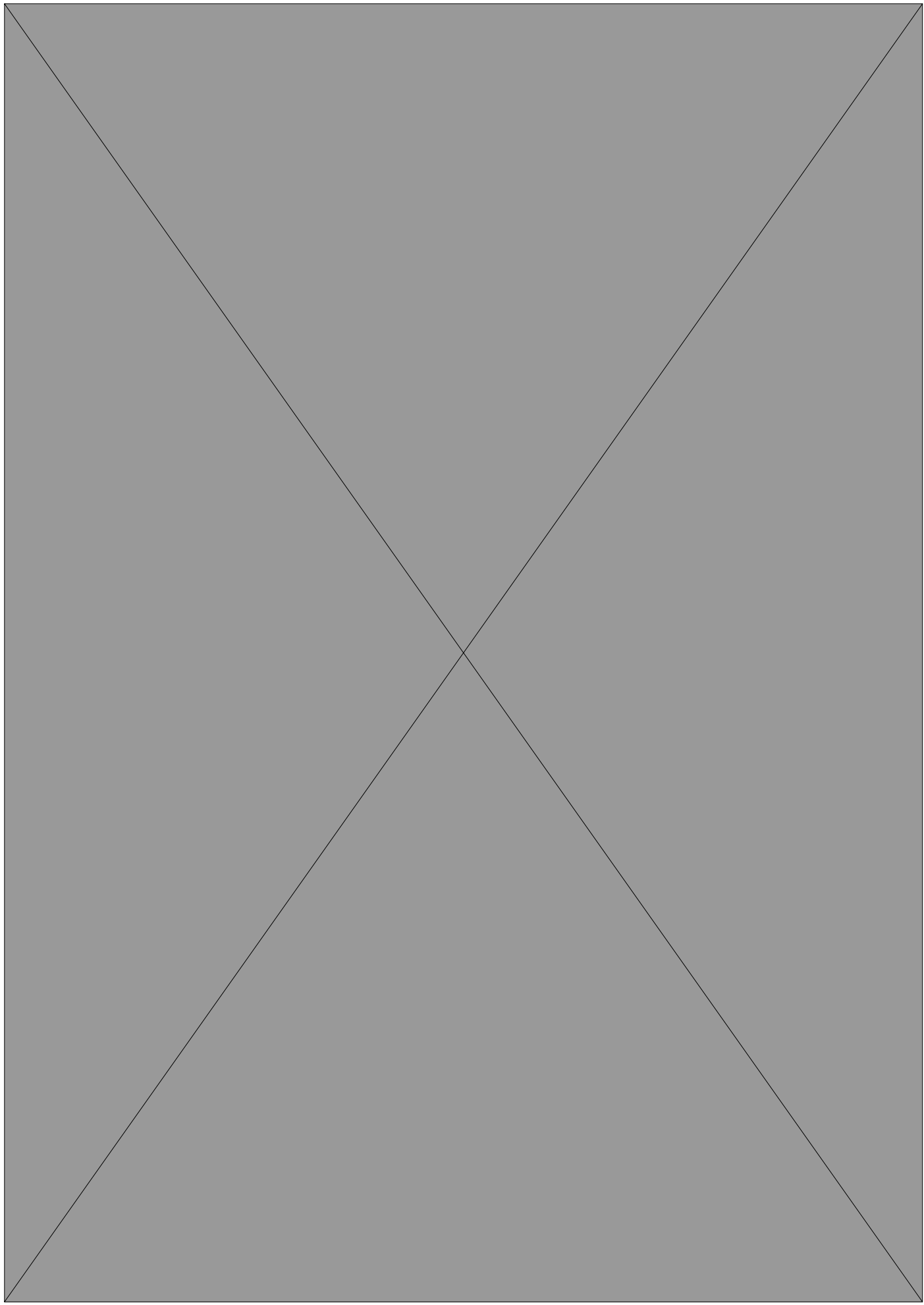


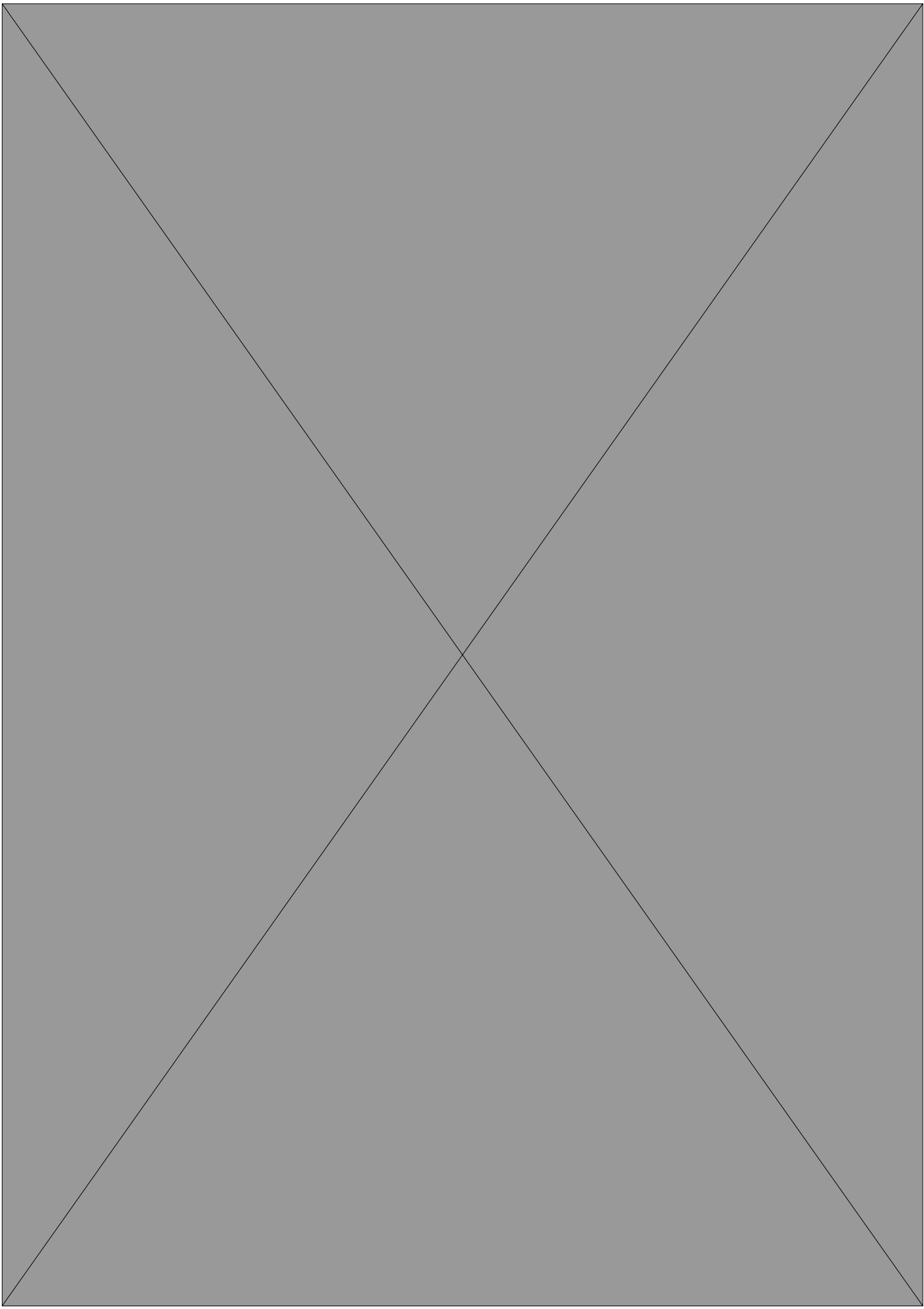
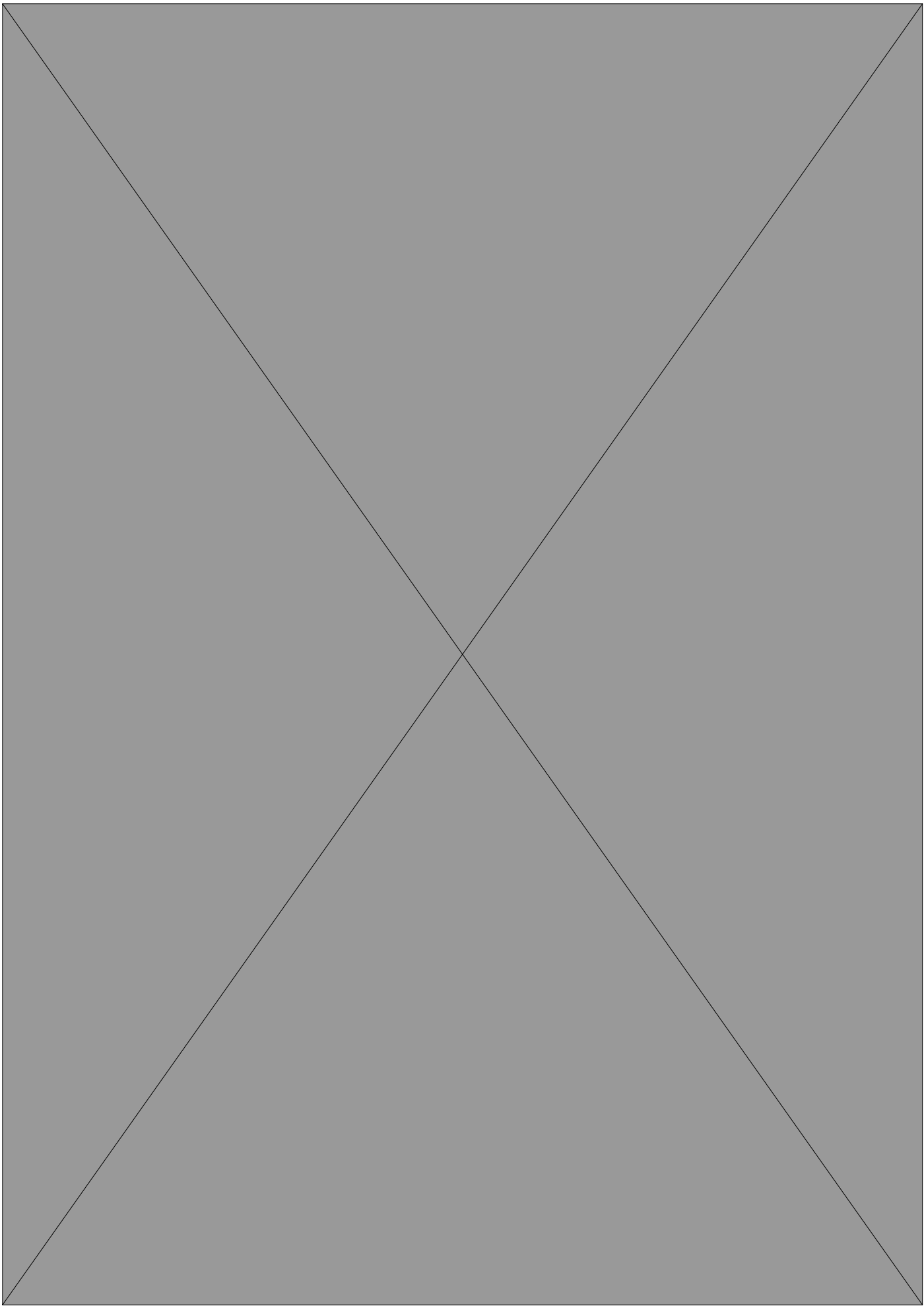


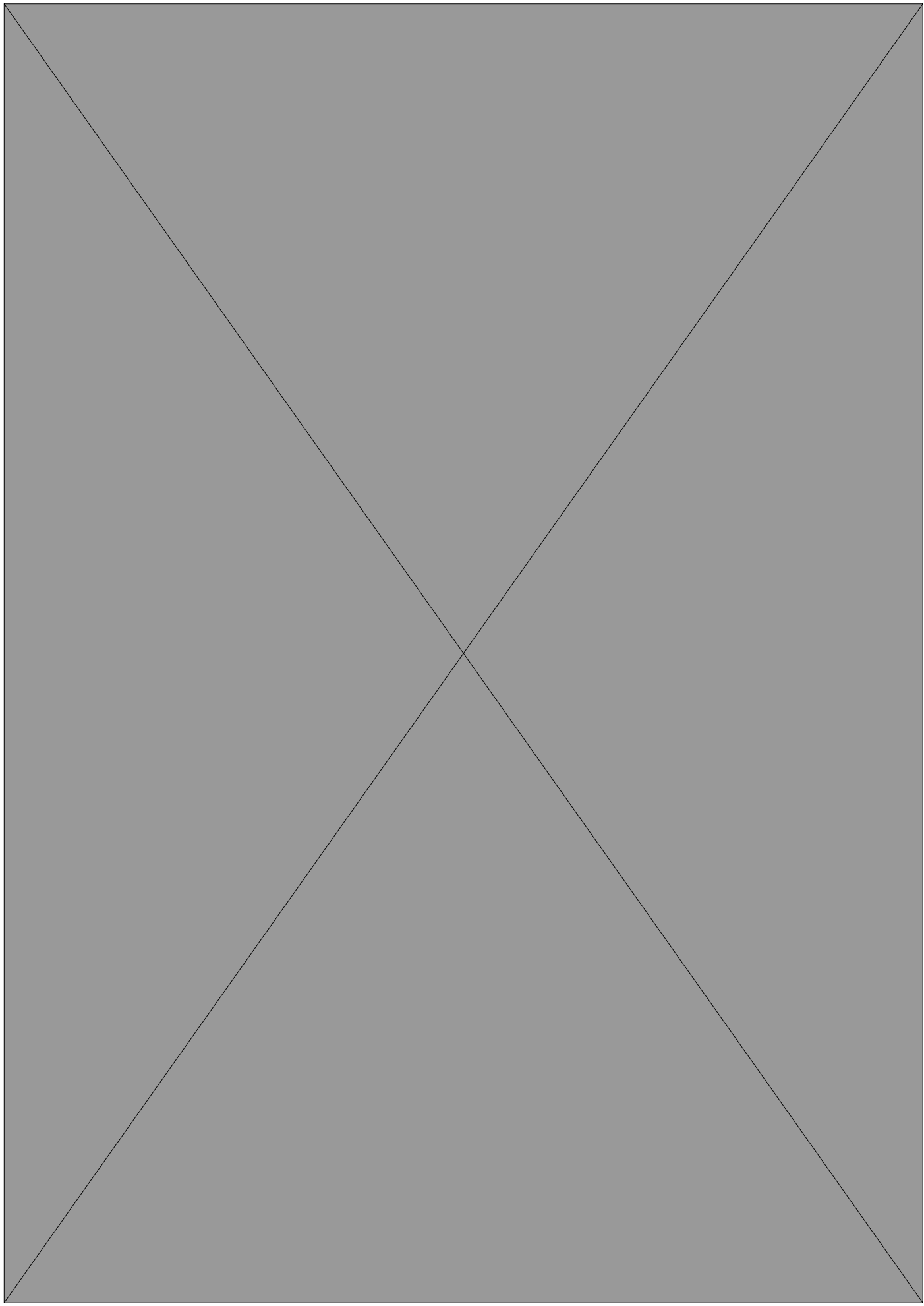
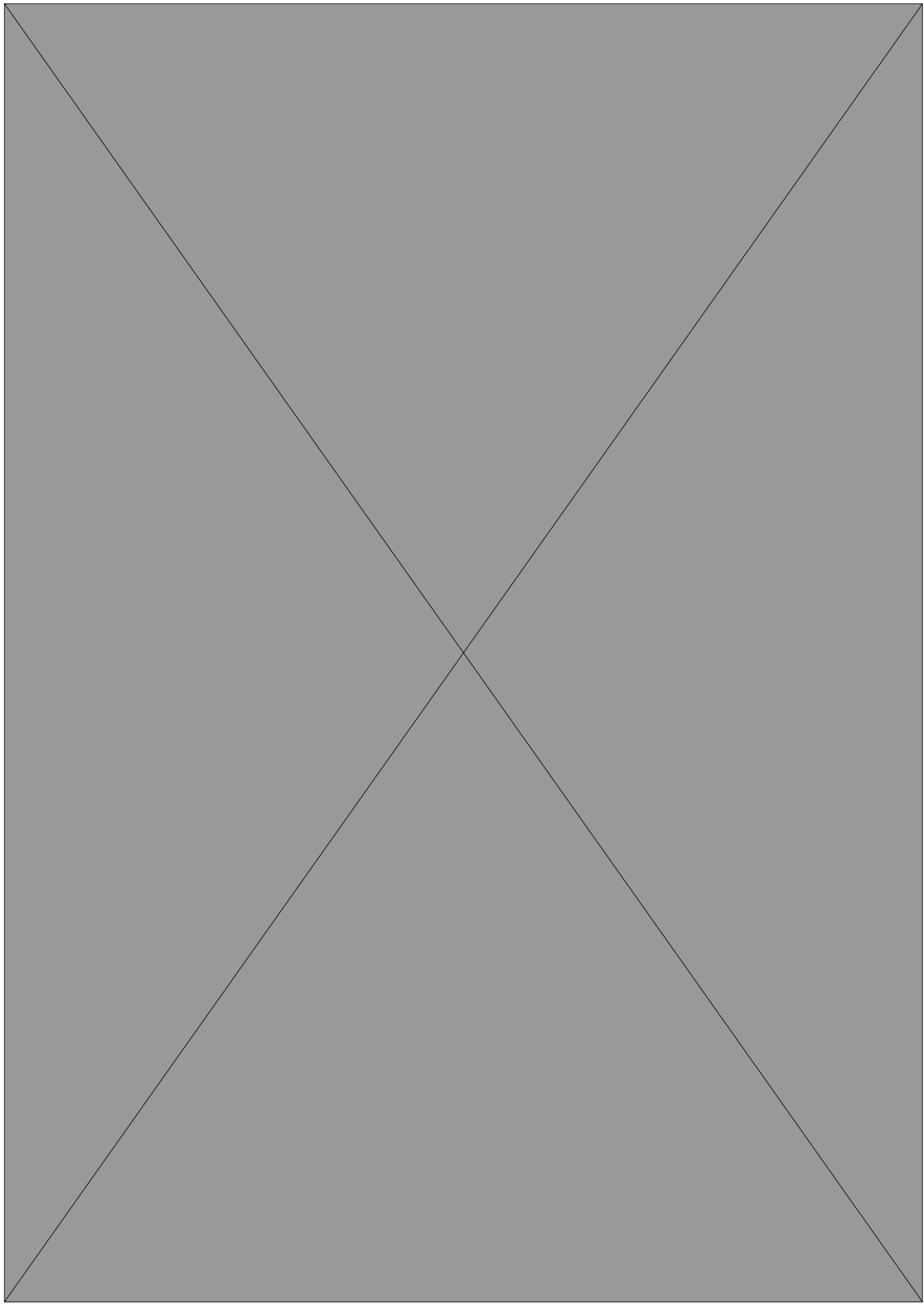


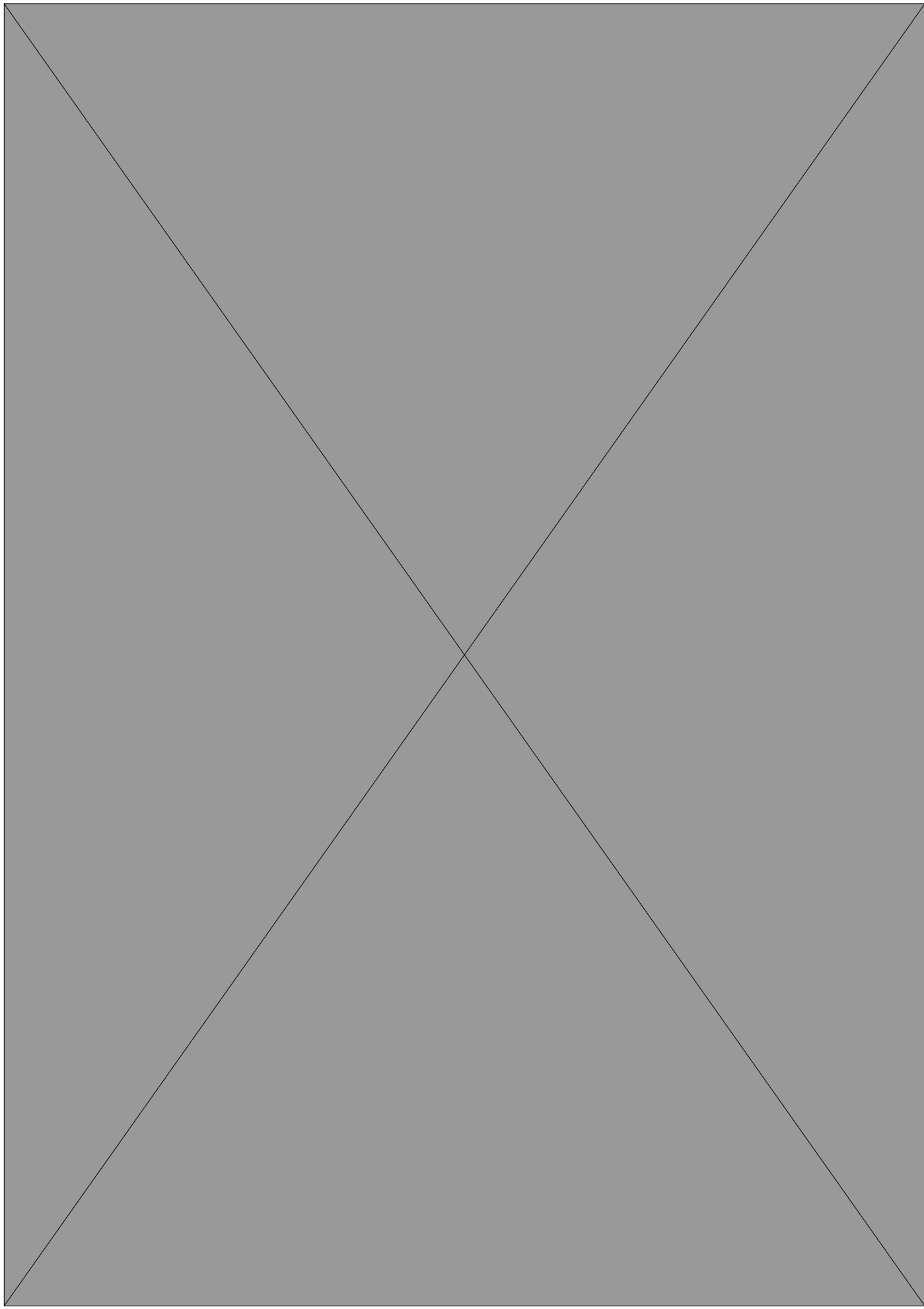
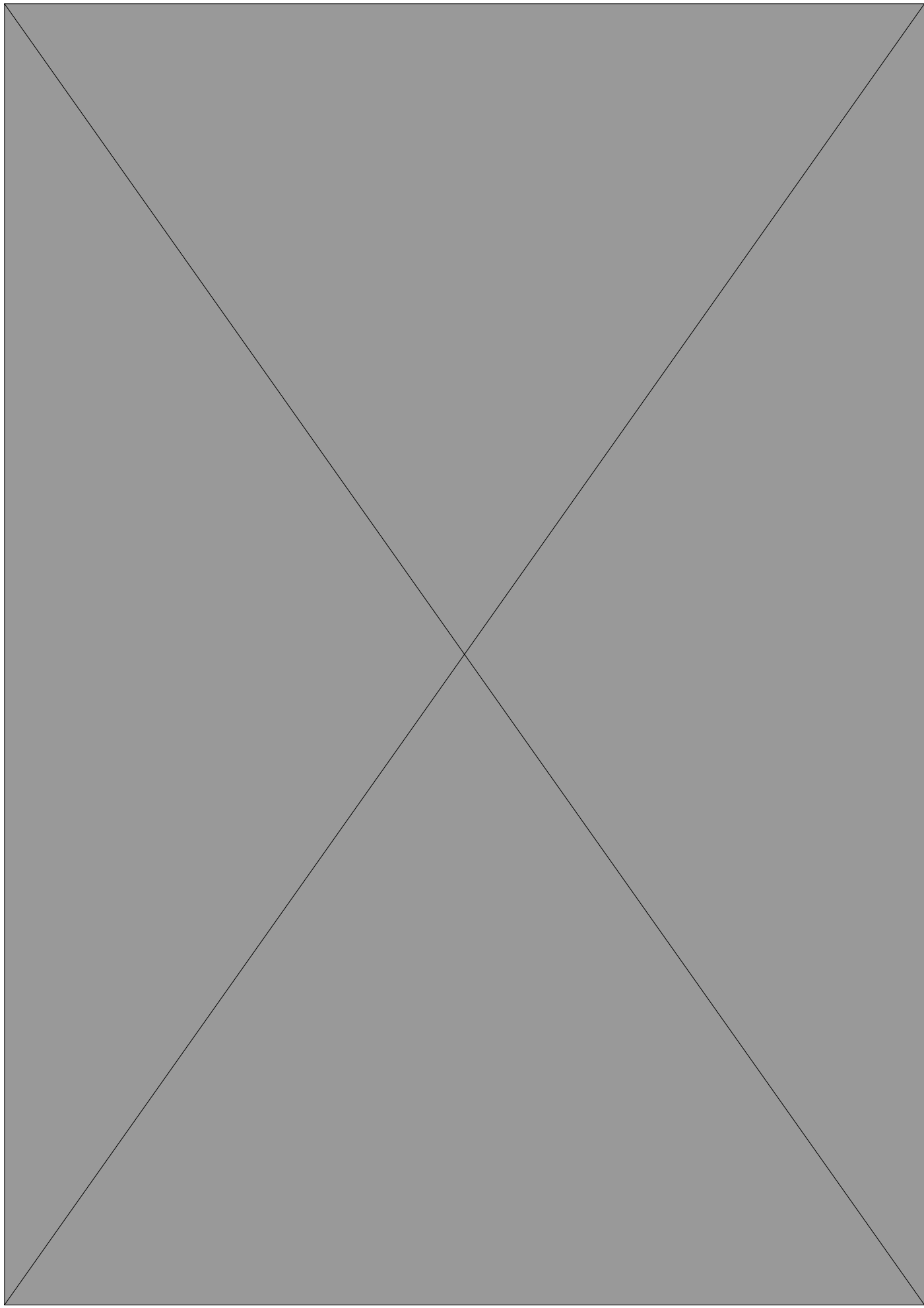


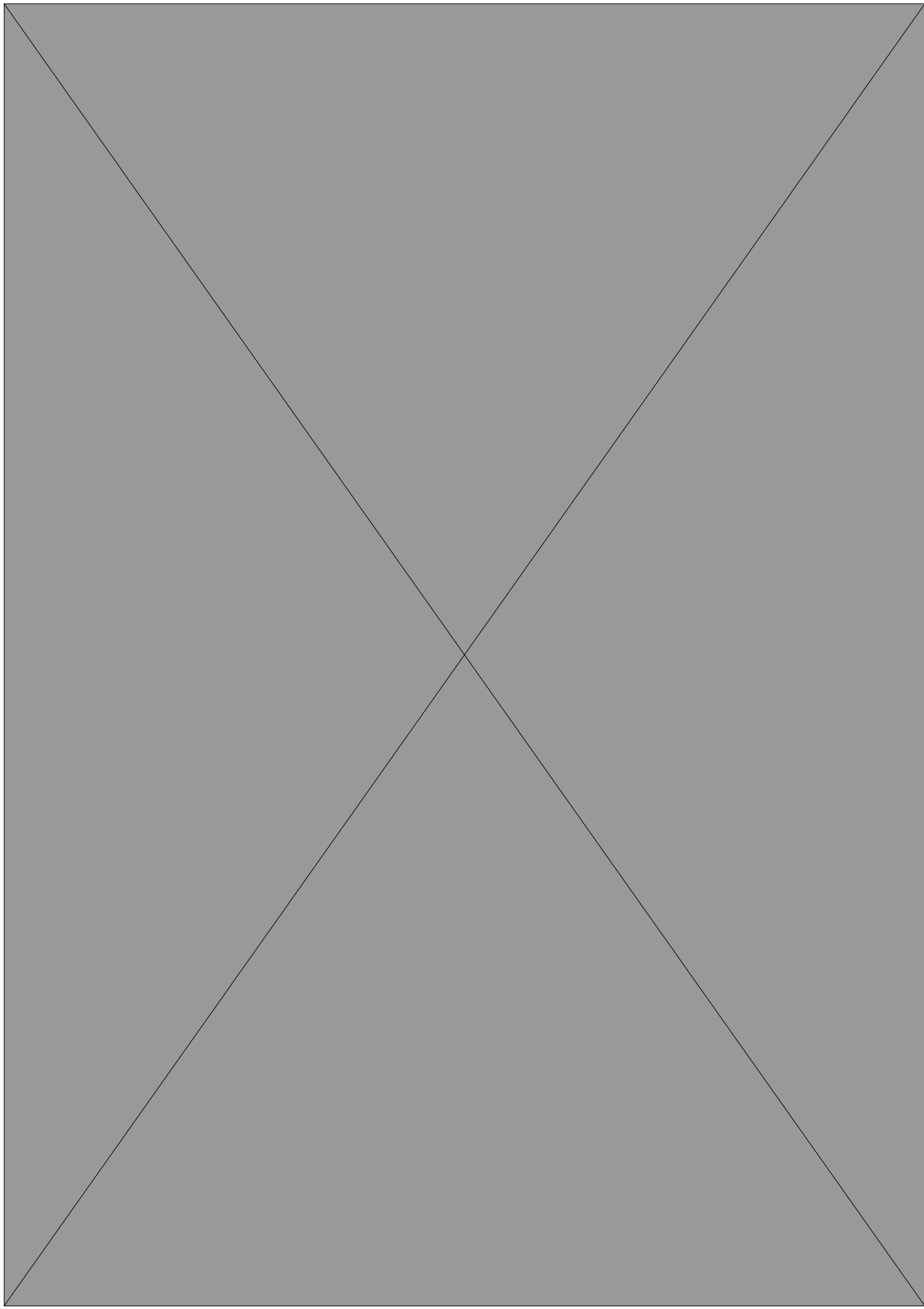
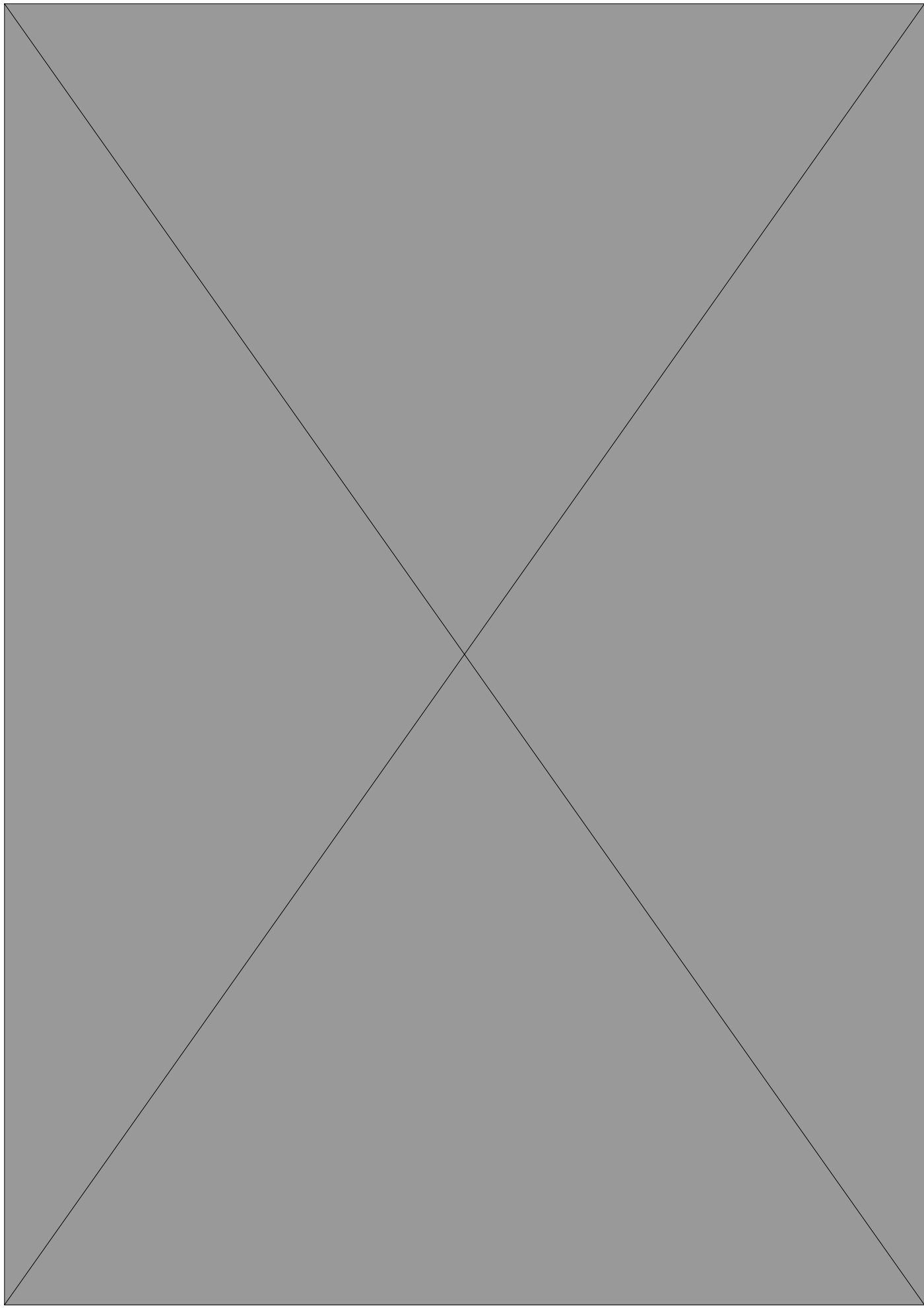


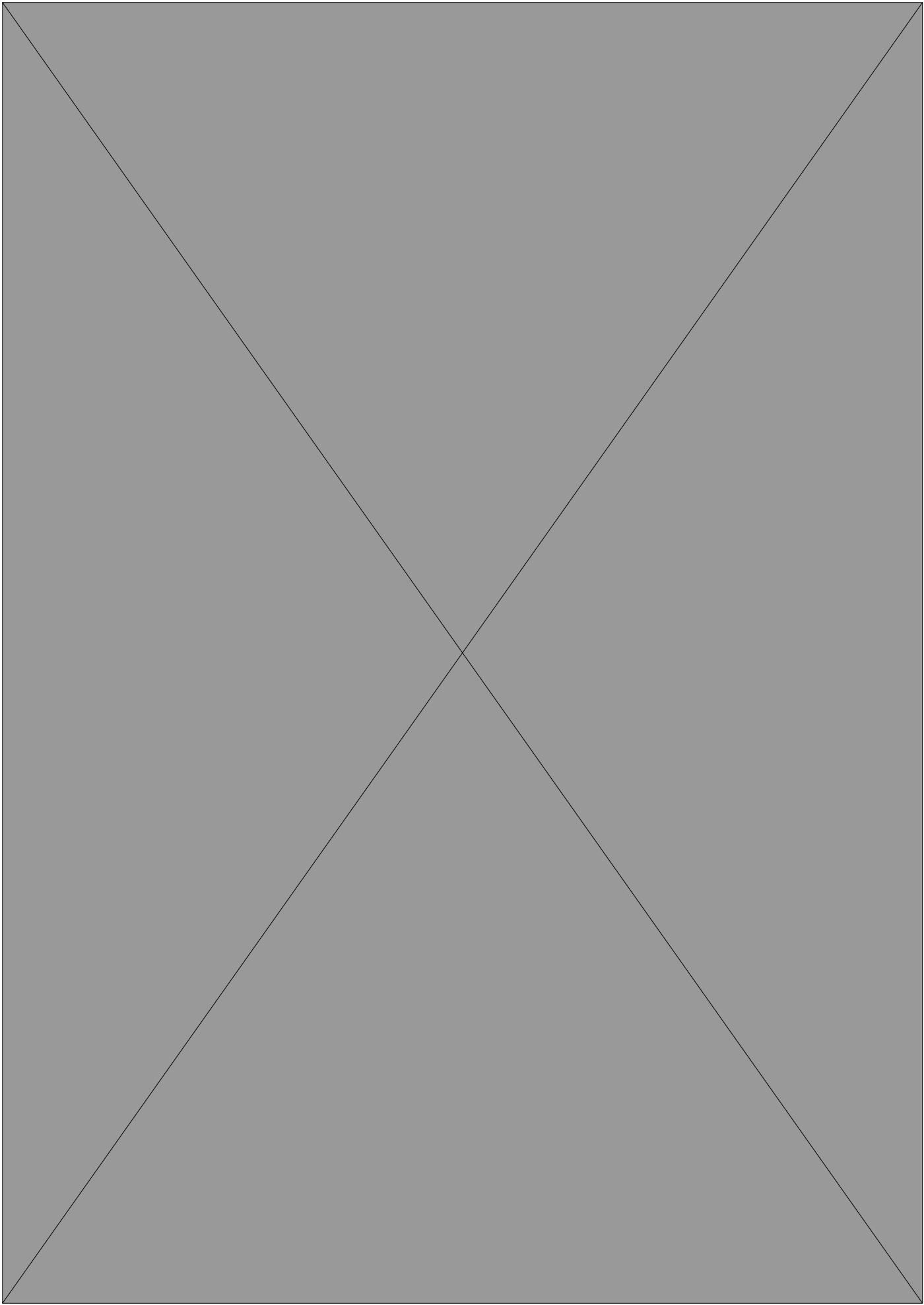












Løkkebakken 12A

Lokal transport

 Banktrappene Linje 506	1 min  0.1 km
 Kragerø skole Linje 506	2 min  0.1 km
 Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	5 min  0.4 km
 Tangen Linje F5	13 min  10.4 km

Transport for lengre reiser

 Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	7 min  0.5 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 44 min 

Ladepunkt for el-bil

 Barthebrygga	6 min 
 Kragerø sentrum	5 min 

 **Kollektivtilbud**
Bra 56/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100

 **Gateparkering**
Lett 79/100

Området har blitt vurdert av 15 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Kragerø Kommune	1501
Kragerø Skole	117
Grenland Brann og Redning lks	111
Skagerrak Sparebank	82
DNH A/S Den Norske Høytalerfabrikk A/S	74
Palla Pharma Norway AS	72
AS El Paso	64
Kragerø Kommune Teknisk Driftsavd	61
Kragerø Kommune Støtte og Utvikling	55
Verven	46
Kragerø Fjordbåtselskap lks	37
Kragerø Elektriske AS	37
Kragerø Politihus	37
Vestmar Barnevern	36
Kragerø Kommune Seniorsenteret	35

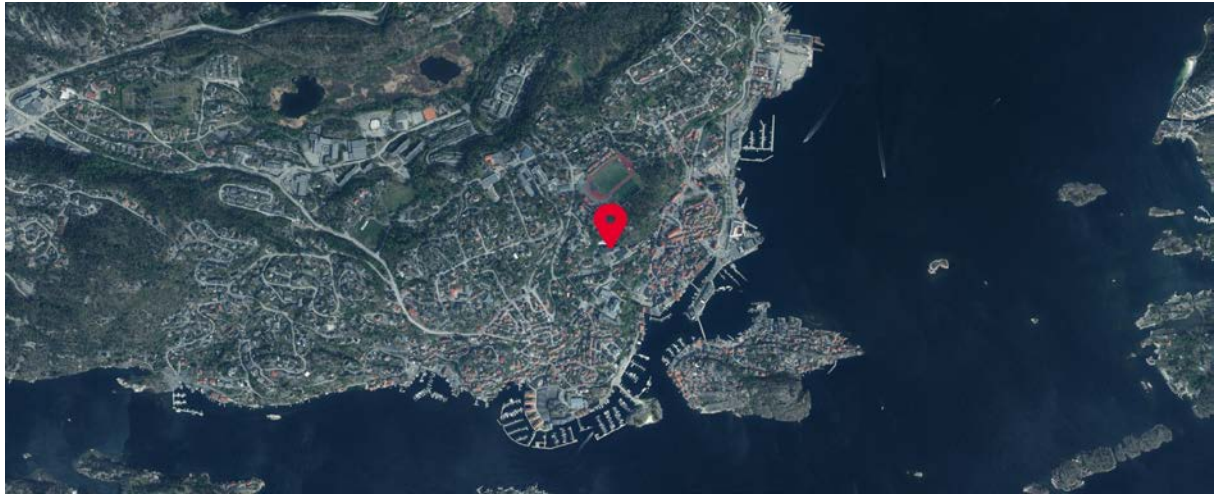
Treningssenter

 Family Fitness Kragerø	0 km
 MOT Kragerø	6 min 

Dagligvare

Spar Kivle Kalstad	4 min 
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	6 min  0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

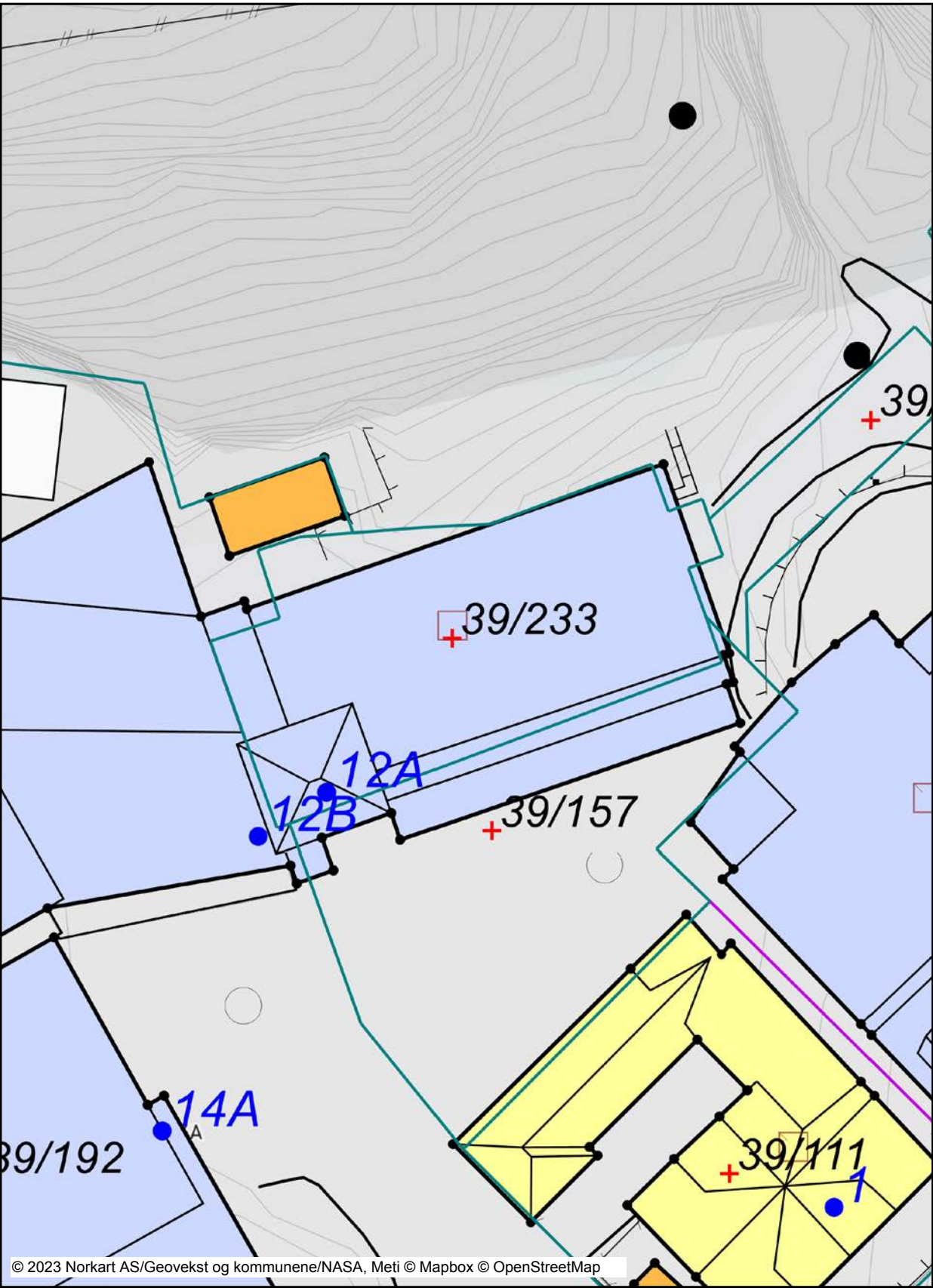


39/233

Dato: 05.07.2023

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løkkebakken 12A
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230180

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.08.2023

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