





Daglig 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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Felleskostn.: Kr 1 700,-
Selger: Sannidal Taxi & Minibuss
AS konkursbo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021

Tomtstr.: 5474 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 409
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1302250137

Attraktiv og nyere lagerseksjon i etablert næringsområde – Romslig og praktisk!

Refsalen 5A er en av de største seksjonene i et moderne lagerbygg sentralt i Kragerø kommune, med enkel adkomst fra E18. Seksjonen har en praktisk og effektiv utforming over 177 kvm, med god takhøyde og stor port – ideell for virksomheter med behov for lett adkomst, varehåndtering og lagring.

Lokalene er utstyrt med toalettrom, elbillader (440V), og en krok med plass til kontor-/pauseløsning med innlagt vann. I tillegg er det installert en kraftig Daikin Gulv 125 varmepumpe med utedel Sky Air Alpha – en av markedets beste næringspumper. Beliggenheten på flat og romslig tomt gir gode logistikk-løsninger, manøvreringsmuligheter og parkering. Refsalen 5A tilbyr funksjonelle og moderne fasiliteter – godt tilpasset dagens næringsbehov.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	24
Budskjema	38

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5474 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er på totalt 10 836 m² iht. opplysninger hentet fra kommunekart.com. Tomten skal deles, slik at det nye arealet blir ca 5400 m². Det vil ikke ha betydning for seksjonseiers bruk av tomten, se kart i salgsoppgave som viser nye grenser. Tomten er festet, og festeavgiften utgjør årlig kr 180 000,- hvorav dette sameiet betaler halvparten. Festeavgiften skal reguleres iht. konsumprisindeks hvert 5 år, første regulering forventes gjennomført i år. Festekontrakten er inngått med en varighet på 80 år, utløp er 2099. Grunneier har forkjøpsrett.

Beliggenhet

Refsalen 5A har en strategisk og praktisk beliggenhet i Kragerø kommune, med kort vei til E18 og enkel adkomst både for privat- og næringstrafikk. Eiendommen ligger flatt til på en stor tomt, noe som gir gode logistikk-løsninger og rikelig med plass til parkering, manøvrering og eventuell utendørs lagring.

Området er veletablert med både lager-, verksted- og industrivirksomhet, og egner seg godt for bedrifter som er avhengige av god tilgjengelighet og effektiv transport. Med E18 kun få minutters kjøring unna, er både Grenlandsområdet, Sørlandet og Oslo-regionen innenfor komfortabel rekkevidde.

Refsalen 5A kombinerer god tilgjengelighet med praktisk beliggenhet – et solid utgangspunkt for effektiv næringsdrift.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Primært nærings- og lagerbebyggelse.

Innhold

Stor og romslig seksjon på 177 kvm i lagerbygg på Refsalen, som inneholder, lagerrom + toalett.

Standard

Refsalen 5A er en av de største seksjonene i lagerbygget, og byr på hele 177 kvm med god takhøyde og funksjonell utforming. Den store porten gir enkel innkjøring med både minibuss og buss, noe som gjør seksjonen godt egnet for virksomheter med behov for enkel adkomst og varehåndtering.

Lokalene er utstyrt med toalettrom, og har i tillegg en krok med plass til enklere innredning som kontorstoler, spisebord og en kjøkkeninnredning med tilkoblet vann – praktisk for bruk som pauserom eller kontorhjørne. Seksjonen inneholder en kraftig og effektiv Daikin Gulv 125 varmpumpe med utedel Sky Air Alpha 125 – anerkjent som en av de beste næringspumpe-løsningene på markedet.

Det er også montert elbillader med 440 volt, som gir gode muligheter for lading av elektriske varebiler eller annet utstyr.

Refsalen 5A kombinerer funksjonalitet, størrelse og tekniske kvaliteter, og fremstår som en attraktiv og anvendelig lagerseksjon for mange typer virksomheter.

Varmepumpen:

Lagerbygget er utstyrt med en robust og effektiv varmpumpe av typen Daikin Gulv 125 med utedel Sky Air Alpha 125, installert 01.02.2021. Siste service ble gjennomført 01.04.2025.

Dette er en høytytelses luft-til-luft varmpumpe med en varmekapasitet på hele 16,8 kW, som gir svært god oppvarming også i større lokaler. Modellen er spesielt utviklet

for næringsbygg, og er kjent som en av de mest driftssikre og effektive på markedet i sin klasse.

Daikin Sky Air-systemet benytter inverterte teknologi for å tilpasse effekt etter behov, noe som bidrar til jevn innetemperatur og lavere strømforbruk. Utedelen er kompakt og kraftig, og fungerer godt i ekstreme forhold – med driftstemperaturer helt ned til -20°C og opp til +52°C. Den har også lavt støynivå og benytter R32-kjølemiddel, som er mer miljøvennlig og fremtidsrettet med lavt globalt oppvarmingspotensial (GWP).

Denne varmpumpen gir kjøper trygghet for både komfort, effektivitet og økonomisk drift – og er en vesentlig oppgradering for seksjonen.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygget er oppført med solid stålkonstruksjon levert og montert av AK-Mekaniske. Etasjeskillet er utført med hulldekke, og taket er tekket av Protan. Yttervegger og

beslag er levert og montert av Freha Eiendom AS.

Det er ikke etablert felles ventilasjonsanlegg i bygget, men det foreligger et felles brannvarslingsanlegg som dekker hele eiendommen og er direkte tilkoblet brannvesenet. Teknisk rom inneholder hovedstrømtavle med egne målere for hver seksjon, samt vannmålere.

Porten til seksjonen er levert av Doormax og har en størrelse på 4 x 4 meter. Veggene er oppført med 120 mm PIR-elementer, og bygget står på en støpt ringmur. Gulvet innvendig består av 15 cm betong, og den innvendige takhøyden er ca. 4,5 meter.

Sameiet disponerer et areal på baksiden av bygget som kan benyttes, men dette krever noe tilrettelegging før området kan tas i praktisk bruk.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles tomt, utenfor egen seksjon.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 13 491

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 225

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1225,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tomten er festet, og festeavgiften utgjør årlig kr 180 000,- hvorav dette sameiet betaler halvparten. Festeavgiften skal reguleres iht. konsumprisindeks hvert 5 år, første regulering forventes gjennomført i år. Festekontrakten er inngått med en varighet på 80 år, utløp er 2099. Grunneier har forkjøpsrett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 700

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 409, seksjonsnummer 1 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Doknr 1433313 tinglyst 29.11.2019: Festekontrakt bnr 409 Refsalen 5.

Festekontrakten har følgende vilkår:

- Bortfester skal ha forkjøpsrett ved salg
- Så lenge det løper lån på eiendommen, skal festekontrakten ikke løpe ut eller tometen forlanges ryddiggjort.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bygget (felles for sameiet) 22.06.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.2023.

Vei, vann og avløp

Det er innlagt vann og kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsformål.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 462 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

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

22 500 Markedspakke

4 750 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 87 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov
Eiendomsmeglerfullmektig
adam.magamdov@aktiv.no
Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

04.07.2025



Velkommen til Refsalen 5A!



Dette er en romslig lagerseksjon på Refsalen. Her ligger du sentralt, med kort vei til både Kragerø, Sannidal og E18.



Dette er en av de største seksjonene, og ligger nordvest i lagerbygget.



Området er veletablert med både lager-, verksted- og industrivirksomhet, og egner seg godt for bedrifter som er avhengige av god tilgjengelighet og effektiv transport.

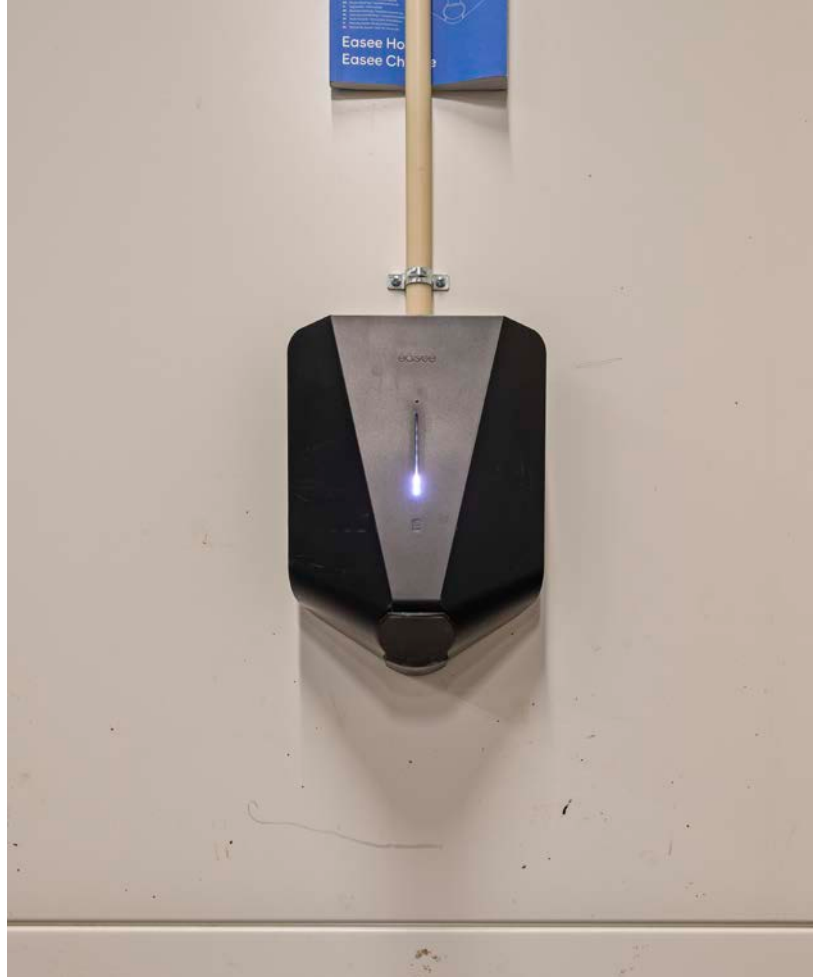


Seksjonen består av et stort lagerrom, toalett og en krok med tilkoblet vann og kjøkkeninnredning. Her er det hele 177 kvm.



Dette er en romslig og praktisk seksjon.



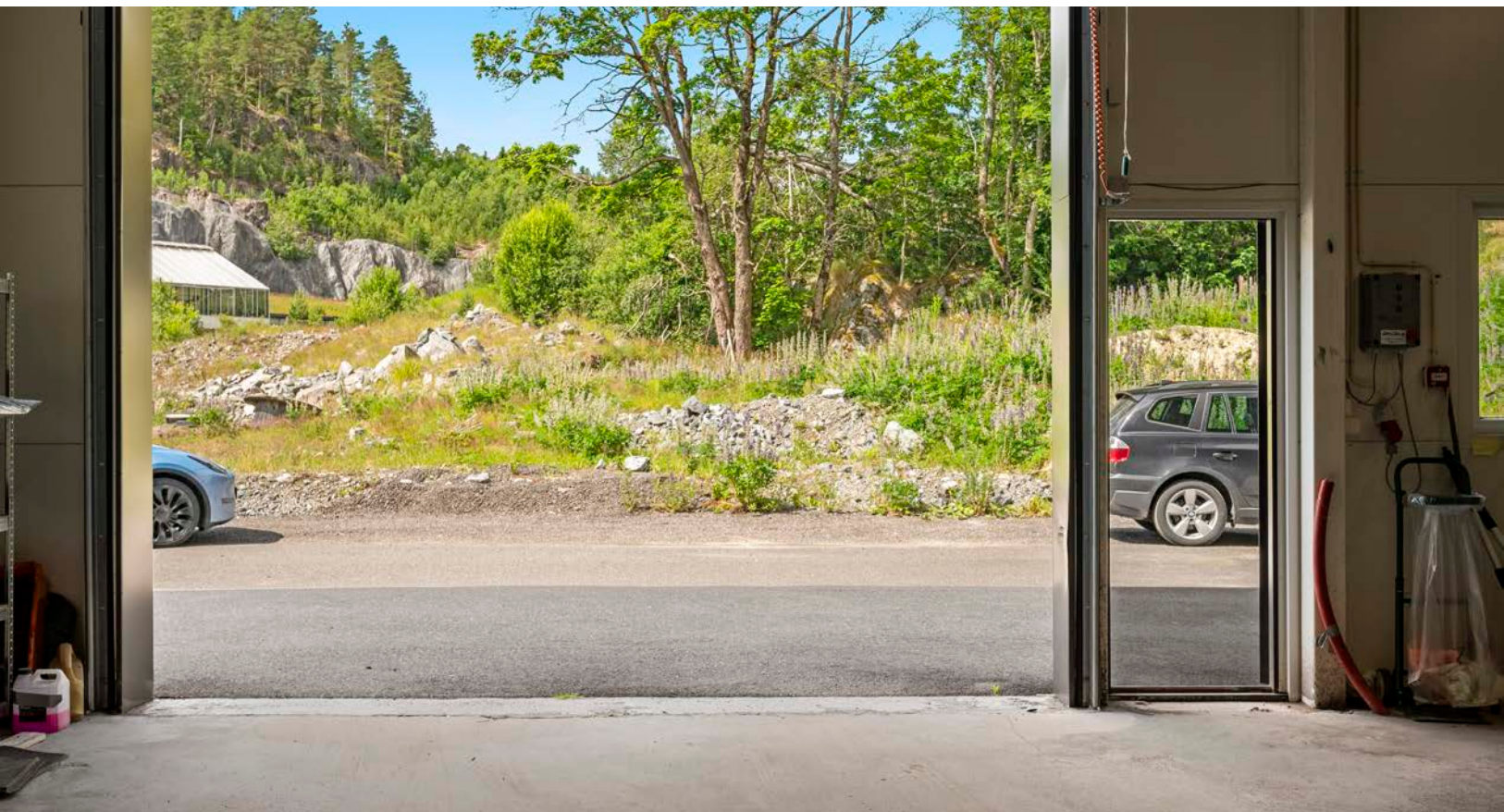


Seksjonen inneholder en kraftig og effektiv
Daikin Gulv 125 varmepumpe med utedel
Sky Air Alpha 125 – anerkjent som en av de
beste næringspumpe-løsningene på
markedet!





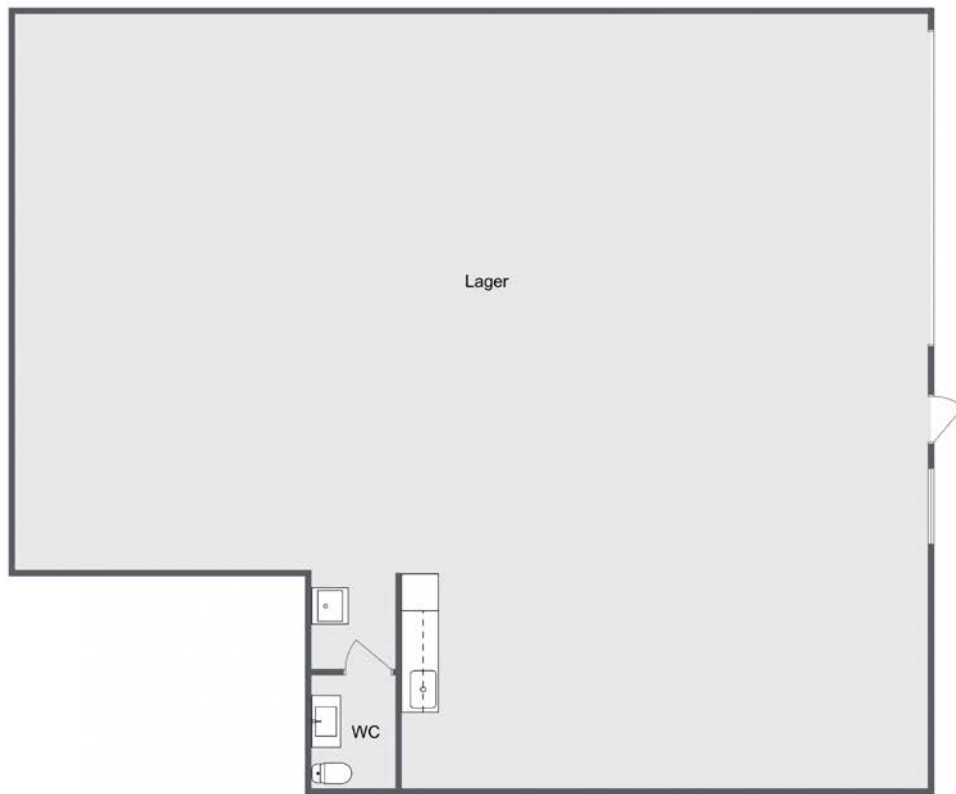
Praktisk 4x4 port levert av Doormax.



Den store porten gir enkel innkjøring med både minibuss og buss.

Refsalen 5A

1. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger flatt til på en stor tomt, noe som gir gode logistikk-løsninger og rikelig med plass til parkering, manøvrering og eventuell utendørs lagring.



Refsalen 5A kombinerer god tilgjengelighet med praktisk beliggenhet – et solid utgangspunkt for effektiv næringsdrift.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Refsalen 5D - Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sannidal Linje 459, 607, 609, 701	5 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	15 min 17.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Kristiansand Kjevik	1 t 32 min

Skoler

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	3 min 2 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	5 min 3.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 6.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 32.2 km

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

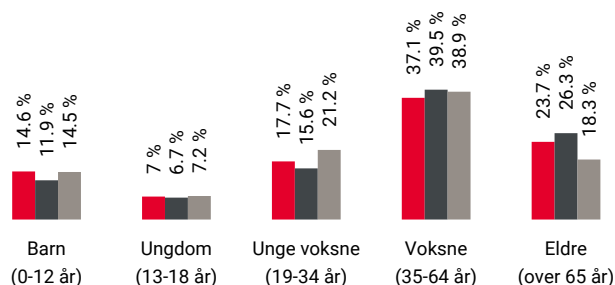
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kil	1 372	656
Kragerø kommune	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.9 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 3.3 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord	4 min 2.9 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 87/100



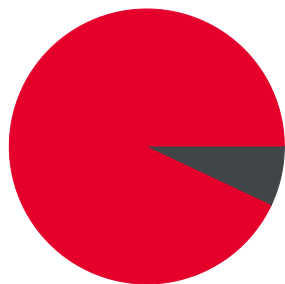
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Kolbånn	10 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.8 km	
⚽	Sannidal skole	3 min	🚗
	Ballspill	2 km	
🚴	MOT Kragerø	6 min	🚗
🚴	Family Fitness Kragerø	11 min	🚗

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

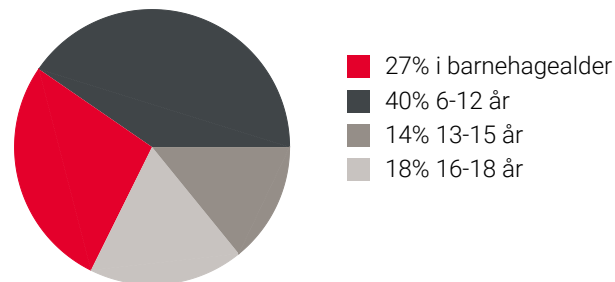
4 min 🚗



Boots apotek Sannidal

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



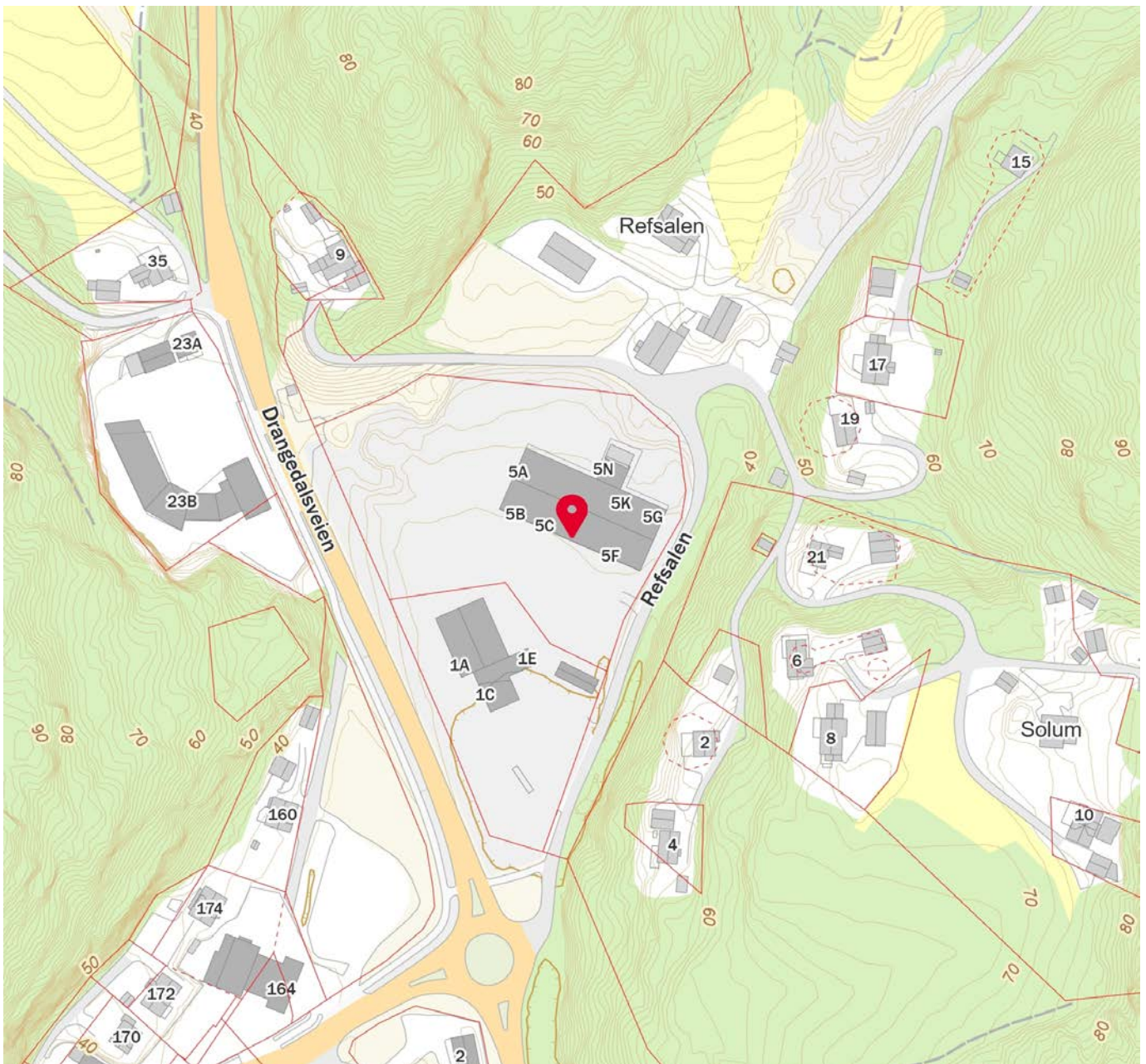
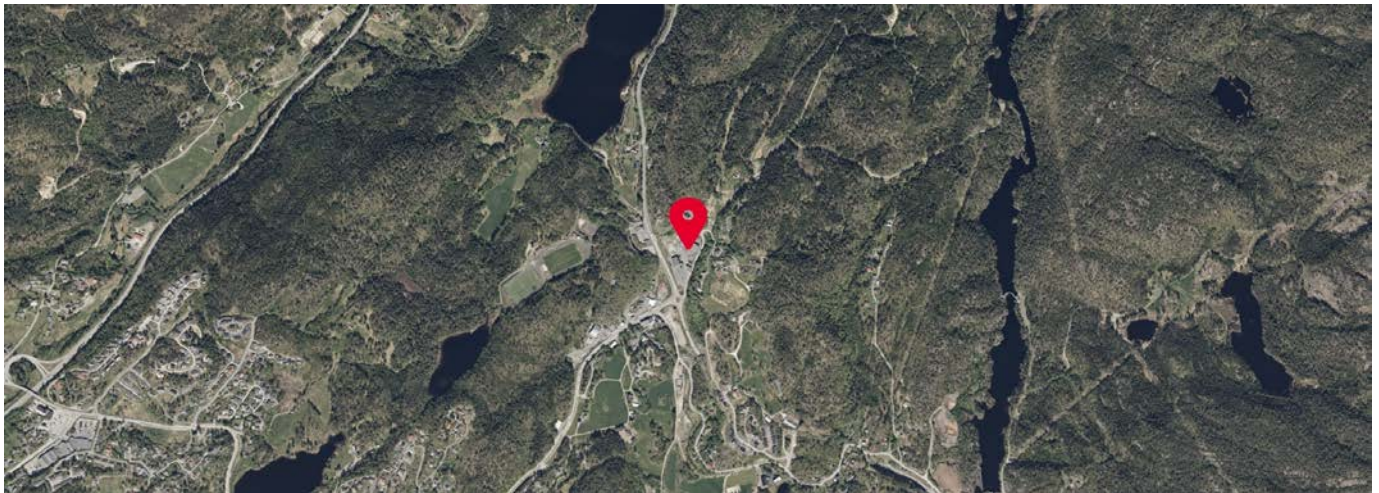
0%

45%

■ Kil
■ Kragerø kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Vedtekter

For Sameiet Refsalen 5

1. Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Refsalen 5.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen i Kragerø kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet består av eiendommen gnr 65 bnr 409 i Kragerø kommune.

Eiendommen er et næringssameie med 12 seksjoner fordelt iht seksjonsbegjæringen.

2. Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.
3. Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april. Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til og delta i sameiermøte med forslag-, tale- og stemmerett.

Ved avstemming regnes kvalifisert flertallet på 2/3 etter sameiebrøken, slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av vedlagte seksjonsbegjæring med vedlegg.

4. Sameiermøtet skal behandle de saker som fremkommer av innkallingen, dog minimum
 - Styrets årsberetning
 - Sameiets regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende kalenderår.
 - Valg av styre

Årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning skal senes en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede.

5. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, samt 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de 3 styremedlemmene er til stede.
6. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
7. 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.
Innvendig vedlikehold: Påhviler den enkelte seksjonseier.
Utvendig vedlikehold: Utføres av fagpersonell på bestilling av styret.
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke.
- Festeavgiften for tomten betales med 4,4 kr pr. m² pr. mnd (indeksreguleres hvert 5. år), utregnet fra byggets avtrykk, og inkluderer disponibelt areal for parkering og manøvrering.
- For sameierens fellers ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.
- Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.
8. Forsikring: Bygget blir forsikret av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.
- Uteareal: Hver seksjon disponerer biloppstillingsplasser foran egen seksjon. Øvrig tomteareal skal være disponibelt til felles manøvreringsareal. Det skal sikres adkomst for varelevering med lastebil for hver seksjon.
- Hele utearealet skal fremstå som ryddig og pent og ikke være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.
- Profilering: Skal skje etter bygningsmyndigheters bestemmelser.
9. Bygging/tiltak i en seksjon: Ingen tiltak som gjøres i seksjonene må medføre ulemper for andre seksjoner. Det er den respektive seksjonseiers ansvar å sørge for at eventuelle tiltak gjør iht gjeldende lover og forskrifter, samt at offentlig søknad utarbeides og sendes der dette er nødvendig. Tiltak som påvirker andre eierseksjoner eller utløser søknadsplikt skal først godkjennes av sameiet.
- Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe av brukerne av de øvrige seksjonene.
10. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.
- Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og/eller revisor. Ved eierskifte kan forretningsfører/sameie kreve ett eierskiftegebyr.

11. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder lov om eierseksjoner av 17.6.2017

D - 2

**SANNIDAL NÆRINGS PARK****NYE GRENSER****FREHA EIENDOM AS****KRAGERØ**Filnavn
Sit.kart FREID.pln**ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS**
P.A.Heuchsgate 25, 3770 Kragerø**WWW.ARKITEKTHUSET.NO**
TLF. 35 98 33 00

G/BNR 65/415

Målestokk M 1:1000

Tegn.nr: A10-01

Dato: Format-A4

ARKITEKTHUSET KRAGERØ ASP.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Refsalen 5A
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre