



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.



aktiv.
Tar deg videre



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

Attraktiv fritidsleilighet i rekketun E med fin sjøutsikt, båtplass, golfbil og gode leieinntekter.

Leiligheten er en del av Kragerø resort, et omfattende, spennende og unikt konsept i norsk sammenheng. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, minigolf, sykkeløyper, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner rett ved leiligheten. Med et topp moderne spa- og treningsanlegg som nærmeste nabo, er ferien sikret.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på bakkeplan i fremste rekketun på Kragerø resort. Med terrasse på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du flytte deg etter solen. Enheten har vakker utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøyfjorden og Tåtøy.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 133 190,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 4 883 190,-	Gnr./bnr.	Gnr. 11, bnr. 255
Felleskostn.:	Kr 1 930,-	Snr.	36
Selger:	Johnny Martin Johnsen	Oppdragsnr.:	1302230271
	Cathrine Gotaas		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2007		
P-rom/BRA:	96/96 m²		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Arealplankart	83
Detaljreguleringsplan	84
Reguleringsbestemmelser	89
Forvaltningsplan	94
Forpliktelser til leie og drift	103
Husordensregler	108
Revisors beretning	110
Årsregnskap	113
Opplysninger om boligsameiet	122
Protokoll fra årsmøte	124
Vedtekter	126
Festekontrakt	131
Forbrukerinformasjon	143
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 96kvm
P-rom 96kvm
BTA 96

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 96 kvm
Primærrom
1. etasje: 96 kvm Leiligheten inneholder: gang, stue/
kjøkken, 3 soverom og 2 bad.

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt for sameiet på 10.551kvm.
Tomten er svært solrik og har flott utsikt utover
Kragerøfjorden, inn mot Kilsfjorden og
Bærøfjorden. Overlegene muligheter for rekreasjon
og velvære og for aktiviteter som tennis, golf, båtliv,
bading, fotball og lignende. Sol fra tidlig morgen til
sent på kvelden sommerstid.

Leiligheten har tilgang til en garasjeplass, spa- og
treningsanlegg, egen golfbilvei ned til båthavn og
beachclub, svømmebasseng og restaurant.
Båtplass og Norges kanskje flotteste skjærgård med
sine mange skjær og svaberg "et steinkast unna".

Grunneier: Ivar Erik Tollefsen, Nick Walter Tollefsen
og Ninja Tollefsen
Festeavgift utgjør for alle seksjonene/sameiene
totalt kr 180 518,- pr. 2021, avgiften
konsumprisindeksreguleres hvert år, og er inkludert i
fellesutgiftene.
Festetid: 80 år fra 01.07.2000.
Festekontrakten kan fås ved henvendelse megler.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Kragerø resort, et
omfattende, spennende og unikt konsept i norsk
sammenheng. Her har familien overlegne
muligheter for rekreasjon og velvære samt
aktiviteter som tennis, golf, minigolf, sykkeløyper,
sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og
lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med
styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og
joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges
flotteste golfbaner rett ved leiligheten. Med et topp
moderne spa- og treningsanlegg som nærmeste
nabo, er ferien sikret.

Området er tilrettelagt for alle, både barnefamilier,
pensjonister, venner, par etc. Det er aktiviteter for
enhver smak, men også muligheter for å trekke seg
tilbake. Resorten ligger solrikt og idyllisk plassert
utenfor Kragerø sentrum, ca. 40 min kjøring, og ca.
10 min med bilferge.

Resorten kan stolt vise til en av Norges beste
golfbaner med bl.a. driving range og korthullsbane
rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach
Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant. I
Resortens Marina medfølger det en rett til båtplass.

Kragerø sentrum et rikt og variert utvalg av
fasiliteter og servicetilbud. Her arrangeres
sommershow, konserter, utstillinger og
teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke
anerkjente spisesteder som f.eks Din sushi med
sushi og japanske småretter, ferske reker rett fra
fiskebrygga og Hos Gro, med deilig baguetter og
bakst. I sentrum finner du trange smug med
sjarmerende, lokale forretninger og Bondens
marked som arrangeres annen hver lørdag.

Adkomst

Kragerø Resort er et hotell- og fritidsanlegg i
Kragerø Kommune. Fra hotellet er det ca 40
minutters kjøretid inn til Kragerø sentrum. Det går
også bilferge fra Stabbestranda til byen og øyene i
Kragerø Skjærgården flere ganger daglig. Ferga
bruker ca 10 minutter fra Stabbestad til sentrum.

Fra Oslo/Kristiansand. Følg E18 og ta av mot
Tangen. Sving til venstre og inn på Sannidalsveien/
Tangen bru/Rv363. Sving til høyre inn på
Kjølebrøndsveien Rv351. Kjør i ca. 20-25 minutter,
deretter sving til høyre inn på Stabbestadveien.
Fortsett i ca 300 meter, og ta til venstre mot hotellet.

Bebyggelsen

På Kragerø Resort er det oppført 6 bygninger (Fire
rekketun, samt hotellkroppen). Leiligheten ligger i
rekketun E, med selveiende leiligheter med
utleieplikt. Rekketun E ligger øst for hotellkroppen.
Området består også av frittstående
hyttebebyggelse.

Byggemåte

Bygget er oppført i betong. Bygningen har malte
trevinduer med isolerglassglass. Dører i tre,
terrassedører med isolerglass. Terrasser i betong og
tre, med rekker i glass og metall.

Innhold

Leiligheten er på ca. 96 kvm i bra og inneholder:
Stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og 2 terrasser.
Leiligheten er todelt, slik at en del med soverom og
bad samt utgang til terrasse kan leies ut, evt.
disponeres av gjester samtidig med bruk av
hovedenheten.
Følgende fasiliteter/rettigheter/plikter inkluderes i
kjøpet:

- Båtplass: Årskostnad til båtforeninga er p.t. kr
2000,-
- Møbelpakke i leiligheten inkl. inventar/hvitevarer.
Leiligheten overleveres som forevist.
- Obligatorisk spillerett/aksje på Kragerø golfklubb -
Kr. 9450,- pr. år.
(I dette beløp medfølger det inngang til hotellets
fasiliteter som SPA og treningssenter (antall
personlige kort tilsvare antall sengeplasser i
leiligheten, for denne 5 stk).
- Egen låsbar bod i garasjeanlegg som er tilgjengelig
hele året.
- Fast plass i garasje i egenbruksperioden, eller
parkering i garasje med eget nøkkelkort.
- 4 seters golfbil i AS - IS standard. Batterier ble
bytte for 4 år siden, og eier opplyser at servicer er
fulgt etter vanlig oppsett. Parkering i golfbilgarasje
inkl service har en årskostnad på kr. 10.040,-.
Trailfee årskostnad kr. 1425,-

Utleie: Innholdsrikt og spennende konsept, godt
tilpasset alle aldre. Her kan du velge mellom
aktiviteter som golf, tennis, spa-avdeling, beach-club
m.m. Kjøpet inkluderer også 5 personlige
inngangskort til lekkert bade- og treningsanlegg.
Leiligheten har tinglyst tilbakeleie-avtale. Hotellet
har tilsvarende tinglyst en erklæring på
hotellseksjonen, seksjon 1, om vedlikeholds- og
leieplikt.

Denne rettigheten/forpliktelsen følger leiligheten og
hotellet. Utleieperioden går fra 21. august - 9. juni
(unntatt påsken). Sameiene mottar en prosentvis
andel av omsetningen (avhengig av hvor høy
omsetningen er), dette blir så fordelt på de enkelte
seksjoner iht. eierbrøk/størrelse på leiligheten.
Nærmere opplysninger om dette fremgår i vedlagte
"tillegg til leieavtale". Eier kan også velge å stille

leiligheten til disposisjon i hele eller deler av egenbruksperioden mot 50 % av losjiinntektene som avregnes direkte mot seksjonseier.

Leieinntektene i utleieperioden 2024 utgjorde ca. 40.607,-. I egenbruksperioden hadde leiligheten 60.877,-. Totale leieinntekter utbetalt til eier i 2024 var 101.484,-.

Leieinntektene er gjenstand for inntektsbeskatning. Felleskostnader er fradragsberettiget. Leiligheten kan også benyttes utenom egenbruksperioden, etter nærmere avtale med hotellet, forutsatt at det finnes ledig kapasitet. Egenbruk skjer i all hovedsak ved bruk av egen leilighet, men unntaksvis i andre, tilsvarende leiligheter. Ved egenbruk utenom egenbruksperioden betales et gebyr til hotellet/ driftsseksjonen som pt. utgjør ca. kr 1 300,- for utvask, uavhengig av om egenbruken går over ett eller flere døgn. I egenbruksperioden (sommer) koster vask ca. 1900,- pr. gang.

Standard

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på bakkeplan i fremste rekketun på Kragerø resort. Med terrasse på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du flytte deg etter solen. Enheten har vakker utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøyfjorden og Tåtøy.

Leiligheten har en praktisk løsning, med en hoveddel/suite og ett hotellrom. Det er låsbar dør mellom suite og hotellrom, dette gjør at du kan bruke hele enheten samlet, eller evt få hotellet til leie ut hotellrommet mens du selv benytter suite. Gulvflater har parkett, veggflater har lysmalte overflater og himlingene er glatte hvitmalte.

Stuen oppleves som lys og tiltalende med en praktisk, åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har innredning i sandfargede høyglansfronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til nordvendt uteplass med fin sjøutsikt og utgang til terrasse mot sør. Det er to flislagt bad i leiligheten, ett i suiteen og ett i hotellrommet. Begge bad har varmekabler i gulv, downlights i himling, baderomsinnredning fra Grohe med speil innfelt i flisvegg og vegghengt toalett. Det ene badet har dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass og det andre badet har badekar. Leiligheten har tre romslige soverom. Det ene rommet tilhører en egen del som kan stenges av, og om ønskelig benyttes som en separat utleiedel. Dette soverommet har utgang til sørvendt terrasse.

Driftsselskapet har det fulle og hele ansvar for drift og helårsvedlikehold av Seksjonen med fellesarealer og servicearealer. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Dører: Det er registrert noe små skader og merker i dørkarmer. Det er registrert en løs dørvrider til soverom mot nord. Tiltak: Dørvrider og små skader må utbedres for TG:1.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe

- fuktskader på parkett rundt gulvradiatorer. Tiltak: Gulv må stedvis utbedres for TG:1. Det er registrert en drypplekkasje fra en gulvradiator, denne må utbedres før gulv utbedres.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.
- Bad 1: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er registret noe sprekker i fug mot dørstokk til baderommet. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Anbefaler å utbedre overgang dørstokk til baderomsgulv så eventuelt lekkasjevann ikke trekker mellom dørstokk og gulv.
- Bad 1: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er registrert lite lufting til innebygd badekar, det er også registrert rust og misfarge fra avtagbar kloss ved sluket. Det er dette som fører til rust i sluket. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Lufting til innebygd badekar må utbedres. Dårlig lufting vil føre til en kortere levetid. Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann. Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.
- Bad 2: Lister rundt baderomsdør er satt mot flis,

dette har ført til svelling i listverk på baderomsdør. Tiltak: Om det ønskes kan dette utbedres.

- Bad 2: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.

Forhold som har fått TG3:

- Terrasser: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Bad 1: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er registrert rust i stålsluk på baderom og festet til vannlåsen er rustet. Vannlåsen er på befaringsdagen festet med en spiker. Tiltak: Ufagmessige utførelser på stålsluk må utbedres, vannlås må montere riktig for et bedre fungerende sluk. Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.
 - Bad 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er er påvist drypplekkasje fra servantavløp. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Avløpsrør fra servant må utbedres. Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann. Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.
 - Det er registrert en drypplekkasje fra gulvradiator i spisestue mot sør. Tiltak: Gulvradiator og lekkasje må utbedres.
- Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 19.03.25. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.

Diverse

Alle hagemøbler/utemøbler medfølger.

Båt av typen Nordkapp Enduro 605, med Evinrude G2 150 HK motor kan kjøpes utenom. Konferer megler for pris og info.

Energi

Oppvarming

Felles sentralfyr. Oppvarming med strøm og gass (radiatorer), samt balansert ventilasjon foregår i regi av hotellet, og utgiftene inngår i fellesutgiftene. Eier har ikke energimerket eiendommen, og interessentene må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Eiendomsskatt

Kr 8 628

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 852 088

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Felleskostnader og eiendomsskatt.

Se informasjon under punktet "Innhold" for kostnader til båtplass, spillerett og golfbil.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

106/6795

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer bl.a. kommunale avgifter (med unntak av eiendomsskatt), festeavgift, utvendig forsikring, utendørs drift (gartner, brøyting etc), TV, internett og vaktmestertjenester, hotelltjenester,

forretningsførsel og revisjon samt godtgjørelse til styret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1930

Kommentar fellesgjeld

Seksjonen har en andel av gjeld i regnskapet til sameiet på. kr. 37867,- pr. 31.12.2022 og en andel av formue på kr. 50 716,- pr. 31.12.2022.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I

Organisasjonsnummer

991 146 024

Om sameiet

Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I. Styreleder: Roy Styve.

Eierseksjonen hører til et sameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt og interessenter oppfordres til å lese vedleggene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Dyrehold

Sameiets husordensregler og vedtekter sier ikke noe om dyrehold. Styreleder bes kontaktet om dette er aktuelt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grant Thornton Consulting as

Eierskiftegebyr

Kr 4875

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 255, seksjonsnummer 36 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. 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 folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Følgede er tinglyst på eiendommen:

- Festekontrakt: Tinglyst 03.11.2005 med dagboknr.

3598

- Leieavtale: Tinglyst 13.08.2001 med dagboknr. 2269

- Erklæring/avtale: Tinglyst 29.03.2007 med dagboknr. 295558
Transport av rettighet - dagboknr. 29.09.2013, tinglyst 29.08.2013.

- Erklæring/avtale: Tinglyst 28.11.2013 med dagboknr. 1035117

- Seksjonering: Tinglyst 21.03.2007 med dagboksnr. 275175

Nedenfor følger en kort redgjørelse for de tinglyste dokumentene:

Festekontrakt:
Festetiden er 80 år fra 2000 med rett til forlengelse i ytterligere 80 år. Festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene og justeres hvert år i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen. Se ellers beskrivelse under "Tomt".

Leieavtale:
Opprinnelig avtale med grunneier om utvikling av golfbanen og område. Antas ikke å ha direkte relevans for eiendommen.

Erklæringer/avtaler:
Omfatter bl.a. forhold knyttet til bod, adkomst og parkeringsplass. Omfatter også forholdet til pliktig utleie, fordeling av leieinntekter m.m. Denne tinglyste bestemmelse må leses sammen med ny leieavtale (vedlagt prospektet), inngått i Januar 2013, tinglyst 28.11.2013.

Seksjonering:
Dette er dokumentet fra når hotellet ble seksjoner til leiligheter i 2007. Sameiebrøk på denne leiligheten er oppgitt til å være 106/6795.

Ovennevnte dokumenter (utenom seksjonering) ligger vedlagt i prospekt. Seksjoneringsdokument kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest er utstedt 26.02.2008. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.02.2008.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vei, vann og privat avløp. (renseanlegg). De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgiftene. Eiendomsskatt kommer i tillegg, og faktureres utenom.

Regulerings og arealplaner
Seksjonen er regulert kombinert bebyggelse og anleggsformål og omfattes av reguleringsbestemmelsene "Kragerø golf- og hytter I, Kragerø kommune" datert 21.03.00, rev. 25.08.00. Detaljreguleringsplan "Kragerø Golf og Spa Resort - felt H/F/F og F" erstatter delvis den førstnevnte reguleringsplanen.

Seksjonen har utleieplikt, og er således definert som næringsseksjon. Kart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.
Det er planlagt å bygge ca. 100 nye enheter øst for hotellet og rekketun E (rekketunet leiligheten ligger i), samt på parkeringsområde nordvest for

hotellkroppen. Ny bebyggelse vil påvirke leilighetens utsikt. Plasseringen av nye enhetene kan ses i situasjonskart vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie
Pliktig utleieavtale med hotellet/driftsseksjonen. Se formulering under "innhold". Utleieavtalen følger som del av salgsoppgaven.

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 er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Det er mulighet for rask overtagelse, dog tidligst 2 uker etter at bindende avtale er inngått. Det foretas vanlig "hotellvask", ikke full nedvask i fm. overtagelse.

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

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

4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,00))

133 190,- (Omkostninger totalt)

4 883 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 190

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 3750,- og markedspakke kr. 9900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7202,-. Utleggene omfatter innhenting forretningsfører, oppgjørshonorar og heftelser/servitutter. Dersom oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid samt avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

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
31.01.2024

Notater



Attraktiv fritidsleilighet i rekketun E
med fin sjøutsikt, båtplass, golfbil og
gode leieinntekter.



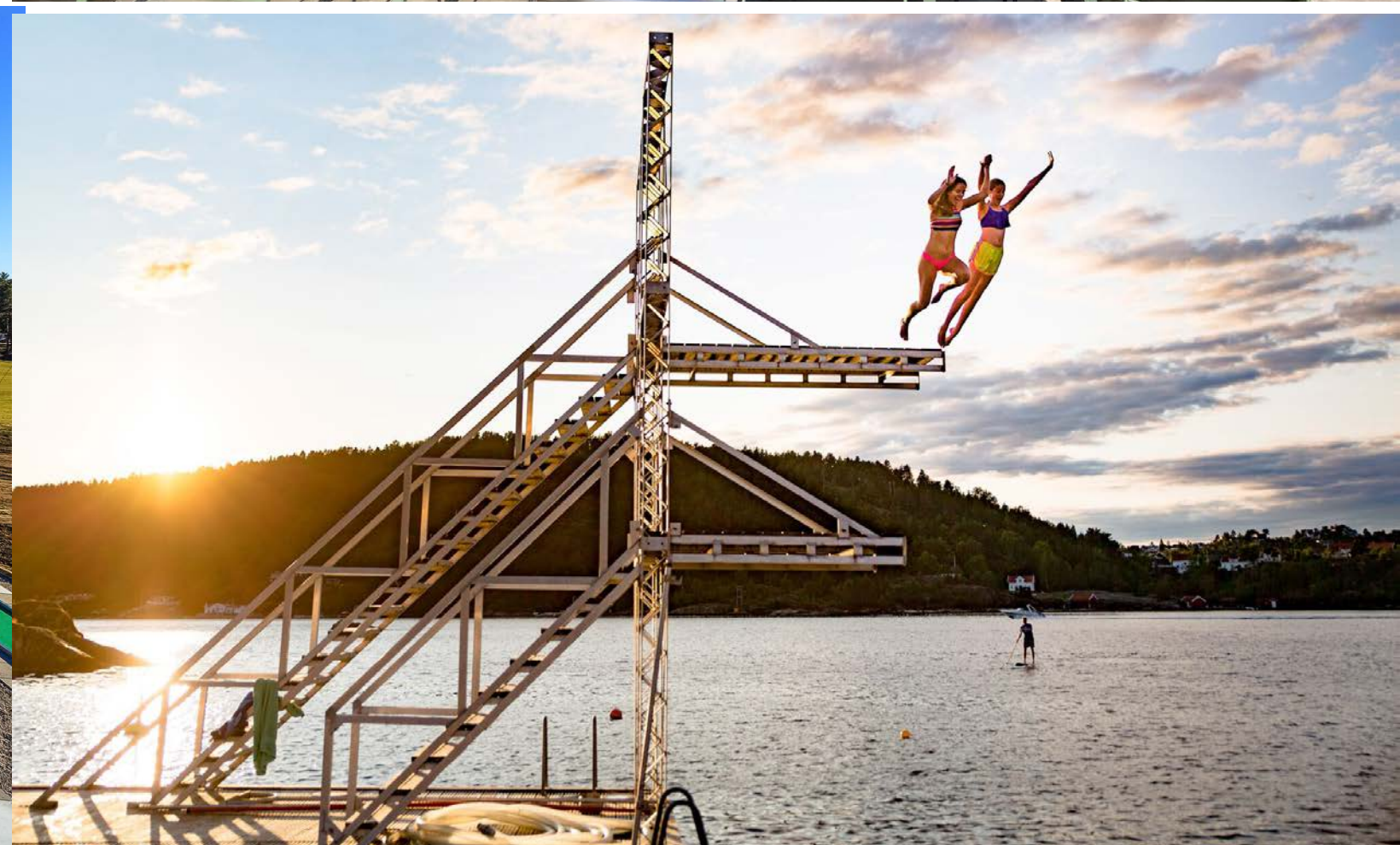
Leiligheten er en del av Kragerø resort, et omfattende, spennende og unikt konsept i norsk sammenheng. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, minigolf, sykkeløyper, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner rett ved leiligheten.



Resorten kan stolt vise til en av Norges beste golfbaner med bl.a. driving range og korthullsbane rett utenfor døra.

Det er i tillegg et nyere minigolfanlegg rett ved Pro Shoppen.

Nyere, oppgradert beach club med restaurant, solsenger til leie, basseng og brygger. Her er også båtanlegger hvor eiendommen disponerer båtplass.

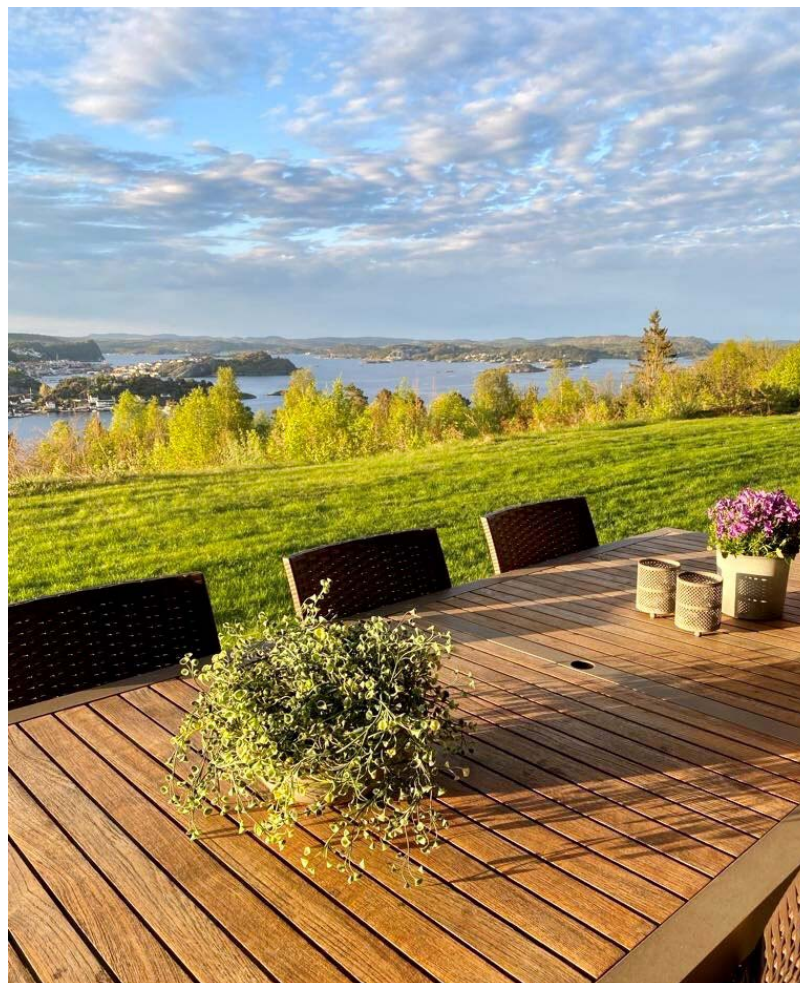




Med terrasse på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du flytte deg etter solen. Enheten har vakker utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøyfjorden og Tåtøy.

Alle utemøbler medfølger leiligheten.













Leiligheten har en praktisk løsning, med en hoveddel/suite og ett hotellrom. Det er låsbar dør mellom suite og hotellrom, dette gjør at du kan bruke hele enheten samlet, eller evt få hotellet til leie ut hotellrommet mens du selv benytter suite. Stuen oppleves som lys og tiltalende med en praktisk, åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har innredning i sandfargede høyglansfronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til nordvendt uteplass med fin sjøutsikt og utgang til terrasse mot sør.





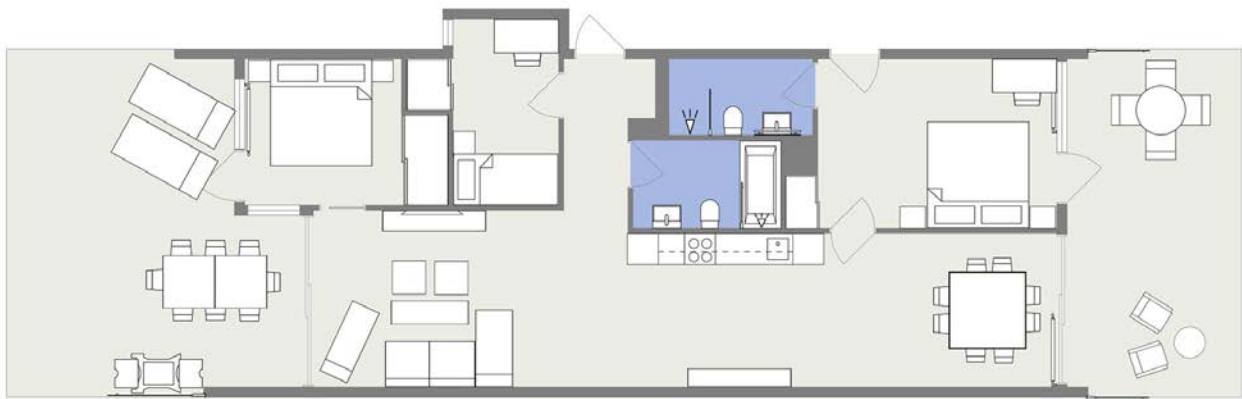
Leiligheten har tre romslige soverom. Det ene rommet tilhører en egen del som kan stenges av, og om ønskelig benyttes som en separat utleiedel. Dette soverommet har utgang til sørvendt terrasse



Det er to flislagt bad i leiligheten, ett i suiten og ett i hotellrommet. Begge bad har varmekabler i gulv, downlights i himling, baderomsinnredning fra Grohe med speil innfelt i flisvegg og vegghengt toalett. Det ene badet har dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass og det andre badet har badekar.

Plantegning

Kragerø Resort
627-628



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Plantegning

Kragerø Resort
627-628



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

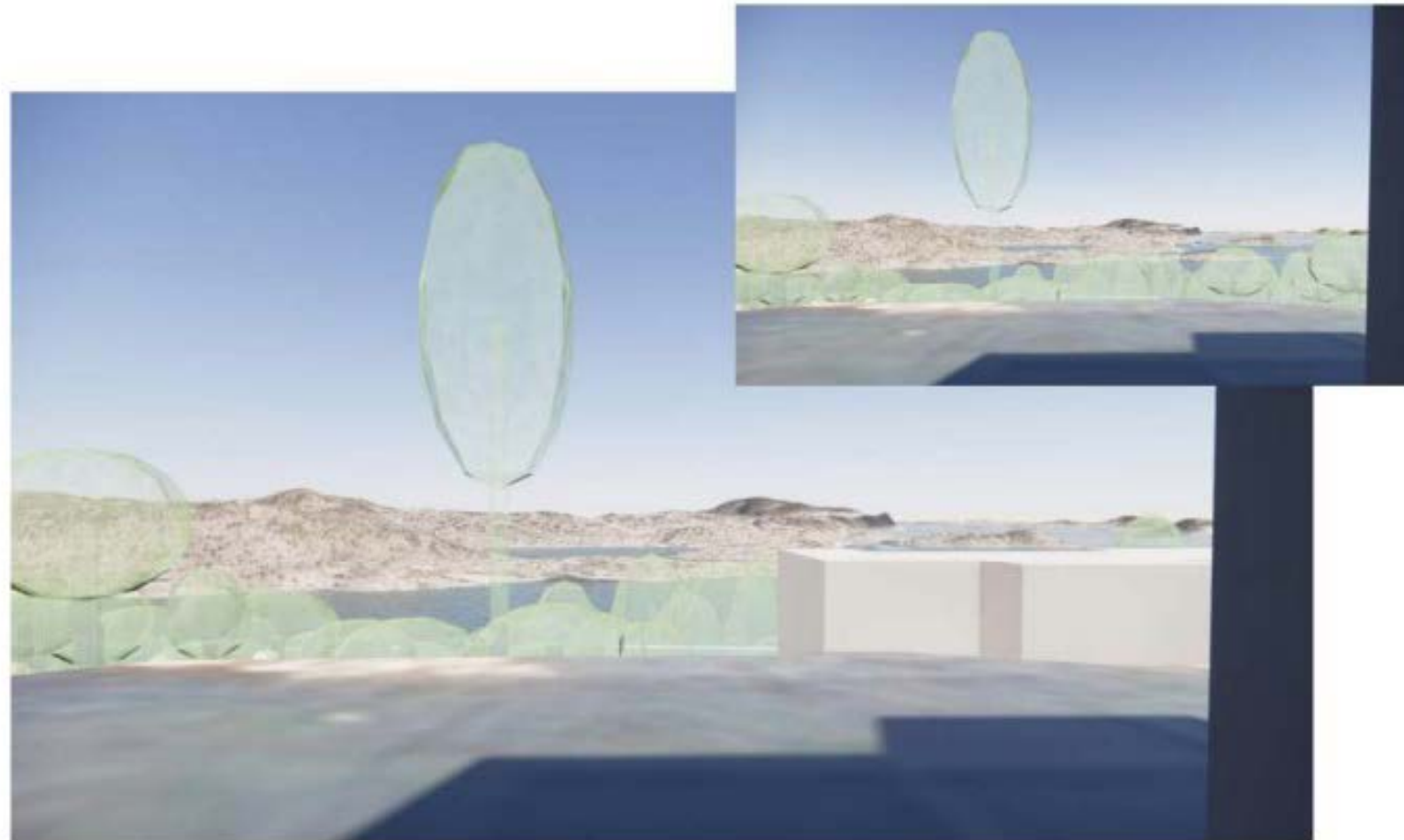
aktiv.

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





Bildet viser situasjon etter utbygging av de 100 planlagte enhetene øst for hotellkroppen.



Byggene G, H, I og J er prosjekterte. Byggene I og J som ligger foran blir liggende vesentlig lavere i terrenget.





Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Stabbestadveien 3F, 3788 STABBESTAD
- KRAGERØ kommune
- gnr. 11, bnr. 255, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 20917-1227 Referansenummer: SX1099

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Ramberg Takst ble kontaktet av Cathrine Gotaas for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Stabbestadveien 3F i Kragerø kommune. Det er fint vær, snø og is dekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, terrassedør, overflater, radon, lister rundt dør baderom, membran og vegghengte toaletter.
TG: 3 er gitt til: råte i terrasse, lekkasje fra servant på baderom, drypplekkasje gulvradiator og sluk på baderom.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Det foreligger en avtale med Kragerø Resort at de er ansvarlige for normalt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten er en del av Kragerø Resort.
Den spesifikke bygningen denne leiligheten er en del av, er et bygg med leiligheter som er vertikalt og horisontalt delt.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Innvendig er det slette tredører.
Stedvis skyvedører og mellom rom 627 og 628 er det lyddører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Baderom 1:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og badekar på baderom.

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Forkrommet vannrør.
Avløpsrør i plast, forkrommet plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Gulvradiatorer i enheten.
Brannalarm, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Leiligheten er en del av Kragerø Resort.
Golf, driving range, tennis og badestrand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

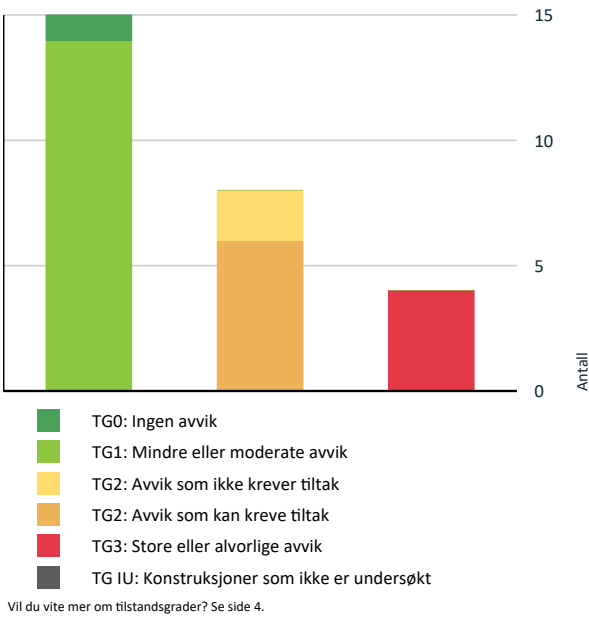
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

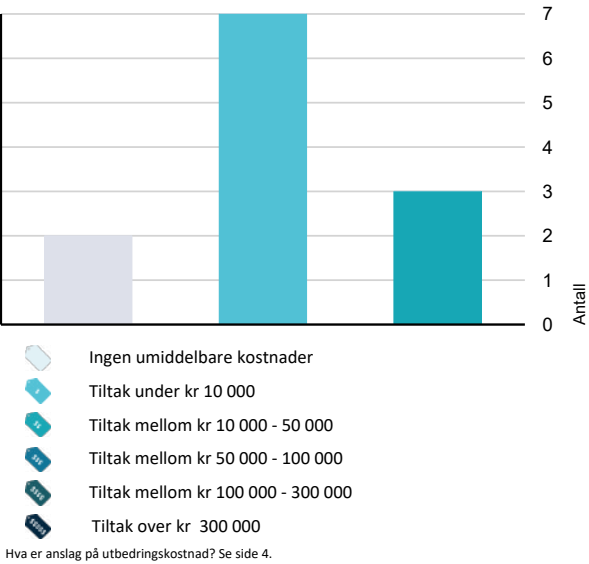
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 11 Bnr: 255 Snr: 36 med adresse Stabbestadveien 3F i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu med sprekt rute.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdører i stål.
Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe små skader og merker i dørkarmer.
Det er registrert en løs dørrider til soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørrider og små skader må utbedres for TG:1.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs dørrider.



Utsnitt skade i karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygd opp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt terrasse mot nord.



Terrassebord med råte.



Utsnitt terrasse mot sør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registret noe fuktskader på parkett rundt gulvradiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må stedvis utbedres for TG:1.

Det er registrert en drypplekkasje fra en gulvradiator, denne må utbedres før gulv utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det slette tredører.
Stedvis skyvedører og mellom rom 627 og 628 er det lyddører.

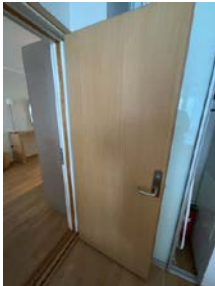
Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og badekar på badrom.



Utsnitt badrom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert noe sprekker i fug mot dørstokk til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler å utbedre overgang dørstokk til baderomsgulv så eventuelt lekkasjevann ikke trekker mellom dørstokk og gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Riss og sprekk i fug mellom dørstokk og gulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust i stålsluk på baderom og festet til vannlåsen er rustet. Vannlåsen er på befaringsdagen festet med en spiker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ufagmessige utførelser på stålsluk må utbedres, vannlås må montere riktig for et bedre fungerende sluk.

Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt stålsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask, vegghengt toalett og badekar på baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er registrert lite lufting til innebygd badekar, det er også registrert rust og misfarge fra avtagbar kloss ved sluket. Det er dette som fører til rust i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lufting til innebygd badekar må utbedres. Dårlig lufting vil føre til en kortere levetid.

Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann.

Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Badekar.



Vegghengt toalett.



Vask.



Utsnitt innebygd badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da dette er en prefabrikkert baderomskabin.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av himlingsplater.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lister rundt baderomsdør er satt mot flis, dette har ført til svelling i listverk på baderomsdør.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

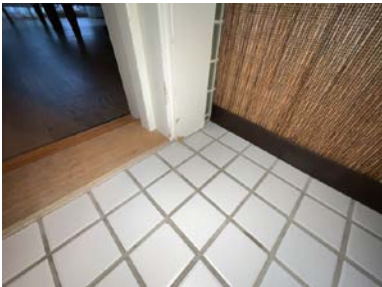
Tilstandsrapport

Om det ønskes kan dette utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vegger og himling.



Utsnitt vegger og himling.

1 ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Fall mot sluk registrert.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.
Ukjent tettesjikt.

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

- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om mulig på tettesjikt, om ikke dokumentasjon kan innhentes er det en risiko for skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stålsluk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avløpsrør fra servant må utbedres.

Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett, om det er sealingbag eller krav til åpning for eventuelt lekkasjevann.
Overvåk vegghengt toalett, da en lekkasje her kan være vanskelig å oppdage uten sealingbag eller åpning for eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drypplekkasje fra vask på badrom.



Vask.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da dette er en prefabrikkert baderomskabin.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Forkrommet vannrør.



Utsnitt vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmesentral

Gulvradiatorer i enheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en drypplekkasje fra gulvradiator i spisestue mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvradiator og lekkasje må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypplekkasje gulvradiator.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm, brannslange og brannslukningsapparat registrert.

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

Tilstandsrapport



Brannslange.



Brannalarm.



Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

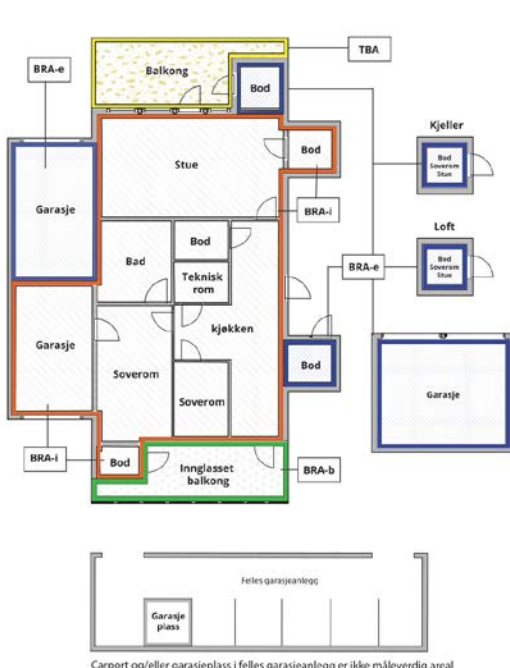
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	96			96	40
SUM	96				40
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, Bad, Bad 2, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse vendt mot nord og terrasse vendt mot sør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
19.3.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	255		36	11530 m²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse Stabbestadveien 3F							
Hjemmelshaver Gotaas Cathrine, Tollefsen Ivar Erik, Johnsen Johnny Martin, Tollefsen Nick Walter, Tollefsen Ninja							
Kommentar Areal gjelder for sameiet.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Kragerø Resort, leilighet 627+628.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Regulering Bebyggelsesplan - Endring Kragerø Golf og Spa Resort.
Om tomten Leiligheten er en del av Kragerø Resort. Golf, driving range, tennis og badestrand.
Tinglyste/andre forhold Det er foretatt ny befaring 19.03.25 og rapport er oppdatert. Det kan være brukt bilder fra begge befaringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær, snø og is dekke. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.
Bebyggelsen Leiligheten er en del av Kragerø Resort. Den spesifikke bygningen denne leiligheten er en del av, er et bygg med leiligheter som er vertikalt og horisontalt delt. Denne rapporten gjelder for en leilighet i 1 etasje, rom 627+628.

Siste hjemmelsovergang

År 2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.02.2024	
2	09.02.2024	
3	09.02.2024	
4	21.03.2025	
5	21.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 eiers 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. 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/SX1099>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsikt mot Kragerø sentrum.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302230271

Selger 1 navn

Cathrine Gotaas

Selger 2 navn

Johnny Martin Johnsen

Gateadresse

Stabbestadveien 3F

Poststed

STABBESTAD

Postnr

3788

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Noen tilfeller av sukkermaur på kjøkken, fjernet med middel
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Tilbakeleieavtale med Kragerø Resort
- 17.1
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Hoteldrift Kragerø Resort AS
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: CG, JMJ
- 2
- 79

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Generell utbygging av Kragerø Resort

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Siden Kragerø Resort har ansvaret for vedlikehold har vi meldt inn følgende mangler: Manglende teppe på stue, skade på parkett ved radiatorer, skade på vindusglass på det minste soverommet og vask på hovedbad mangler stengemekanisme. Se tilstandsrapport fra Kragerø Resort datert 8.10.2024. Dette er rapport over de tiltak som Kragerø Resort skal iverksette.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230271

Tilleggskommentar

Kragerø Resort er pliktig til å oppgradere leiligheten iht tilstandsrapport av 8.10.2024 sendt megler i dag 17.03.2025

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230271

Initialer selger: CG, MJJ

3

80

Initialer selger: CG, MJJ

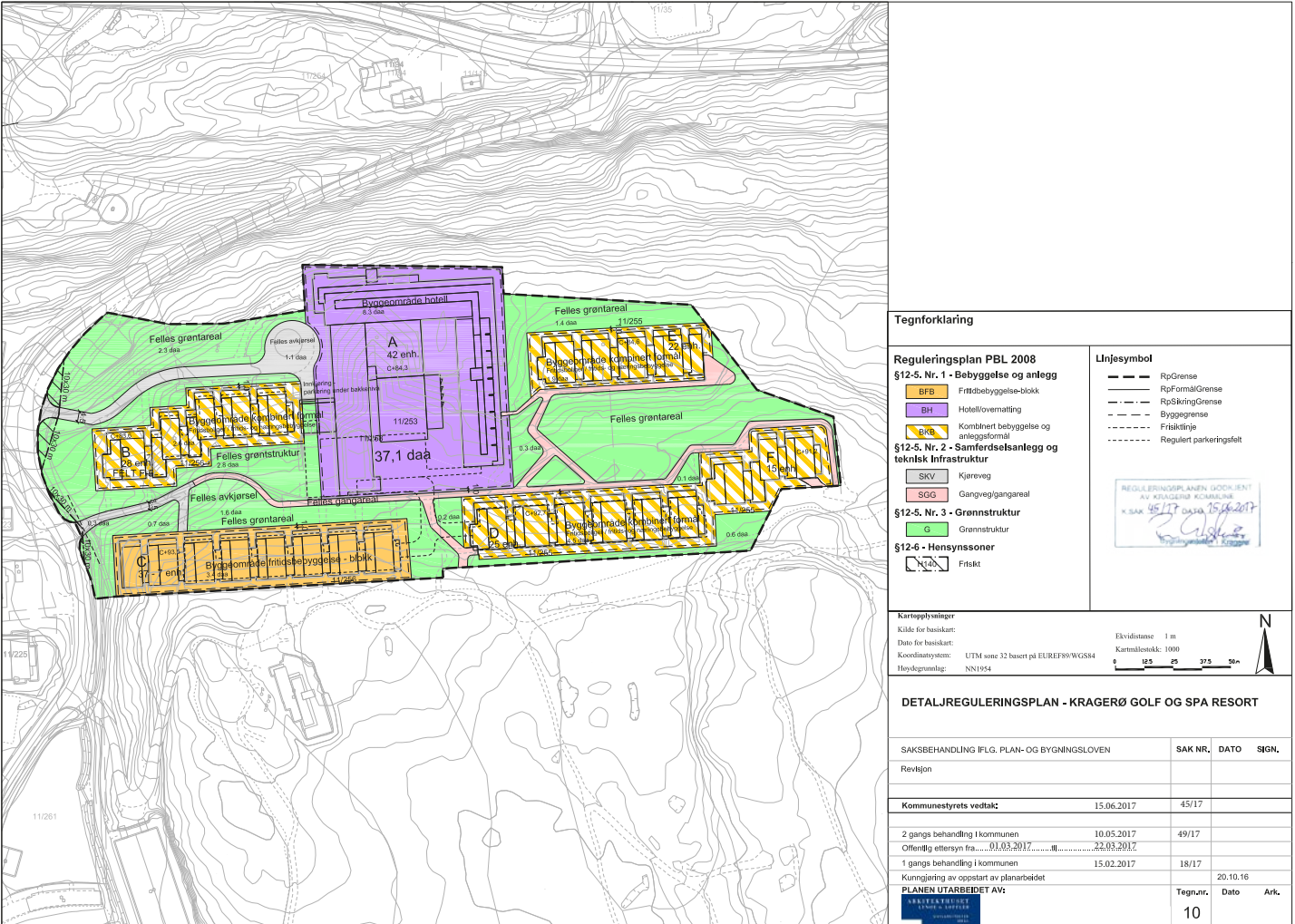
4

81

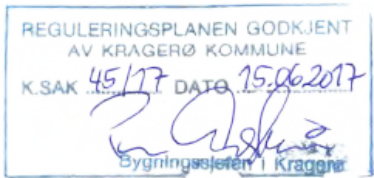
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Gotaas	c108be36eef3439426c0f a4ad25bc788fde86862	21.05.2025 11:40:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johnny Johnsen	14e91f86ac0102630370f4 caaf51306b912612a0	21.05.2025 11:43:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302230271



- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



KRAGERØ KOMMUNE –
PLANBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERINGSPLAN KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT -
GNR. 11 BNR. 253 M.FL.

Arkivsaknr:
PlanID: 2017-181
Bestemmelsene datert: og sist revidert:
Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak(dato), i sak

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist innenfor plangrense på «Detaljreguleringsplan Kragerø Golf - og Spa Resort Gnr. 11 Bnr. 253 m.fl.» Plankartet har målestokk 1:500 og er datert
Disse bestemmelsene erstatter gjeldende bestemmelser i «Bebyggelsesplan for Kragerø Golf og Spa Resort - Felt H/F/F og F-5 Gnr. 11 Bnr. 253 m.fl.»

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med endringen er å endre felt D, E og F fra dagens næringsformål med «Salg og tilbakeleie» til byggeområde for kombinert formål: Fritidsboliger / fritids- og næringsbebyggelse. Utleieplikten for totalt 45 leiligheter på felt D, E og F tas ut av reguleringsplanen. Planendringen omfatter ingen bygnings- eller anleggsmessige tiltak.

1.3 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Hotell
- Fritidsboliger
- Kombinasjonsformål: Fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkering - under bakkenivå

Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Felles grøntanlegg

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Generelle krav

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Utbygningen innenfor planområdet skal ha et helhetlig formuttrykk.
Fasadematerialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur. Det skal benyttes avdempede farger og naturmaterialer.

Form, plassering og dimensjonering av bygninger skal i hovedsak være som foreslåtte fasadeliv på plankartet. Justeringer innenfor anviste byggegrenser tillates. Byggegrenser er angitt på plankartet med 1m avstand til formålsgrense.

Områdets bebygde areal - BYA - skal ikke overstige 35 %.

Byggehøyder er angitt på plankartet med maks mønehøyde.

Avkjørsel anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

2.2 Rekkefølgekrav

Etter at denne detaljreguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.3 Dokumentasjonskrav

Byggesøknader som medfører nytt bebygget areal innenfor planen skal følges av situasjonsplanen i målestokk 1:200. Denne skal vise en disponering av utomhusområdene der kjøreareal, parkering, gangarealer og øvrige arealer fremgår av planen.

2.4 Miljøforhold

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilfredstille byggeforskriftenes krav om radonsikring.

Det skal etableres felles varmesentral innenfor byggeområde hotell.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Opparbeidede veier og felles gangareal innenfor planområdet skal gi tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

§3 - REGULERINGSFORMÅL

§3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

Arealene innenfor planen fordeler seg på følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg	Areal Da
Felt A: Byggeområde Hotell	8,3
Felt B: Byggeområde kombinert formål: Fritidsboliger / fritids- og næringsbebyggelse.	2,6
Felt C: Byggeområde fritidsboliger	3,4
Felt D og F: Byggeområde kombinert formål: Fritidsboliger / fritids- og næringsbebyggelse.	4,5
Felt E: Byggeområde kombinert formål: Fritidsboliger / fritids- og næringsbebyggelse.	1,9
Sum	20,7
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Felles avkjørsel	1,4
Felles gangareal	1,6
Felles parkeringsareal under bakkenivå	
Sum	3,0
3. Grønnstruktur	
Felles grøntanlegg (samlet)	13,4
Sum	13,4
Samlet areal	37,1

3.1.1 Hotell / felt A

Generell bestemmelse

Salg- og tilbakeleieleilighetene er en del av næringsvirksomheten i området og kan derfor ikke selges videre som f.eks. fritidsleiligheter. Det må for disse leilighetene opprettes en kontrakt som forplikter eier til å inngå en varig utleieavtale med driftsselskapet. I kontrakten må det presiseres at ”privat bruk” av leiligheten begrenses til en bestemt periode. Plikten til leie må tinglyses på den enkelte leilighet.

Hotell

Feltet omfatter hotellet med tilhørende bevertning og anlegg, samt 42 leiligheter innenfor byggeområdet.

3.1.2 Fritidsbolig / felt C

Fritidsbolig

Omfatter område som kan bygges ut med ett rekketun med inntil 37 nye fritidsleiligheter samt 7 hybler.

3.1.3 Kombinasjonsformål: Fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse / felt B, D, E og F

Generell bestemmelse

Salg- og tilbakeleieleilighetene er en del av næringsvirksomheten i området og kan derfor ikke selges videre som f.eks. fritidsleiligheter. Det må for disse leilighetene opprettes en kontrakt som forplikter eier til å inngå en varig utleieavtale med driftsselskapet. I kontrakten må det presiseres at ”privat bruk” av leiligheten begrenses til en bestemt periode. Plikten til leie må tinglyses på den enkelte leilighet.

Fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse

Felt B omfatter område som kan bygges ut med ett rekketun med inntil 28 leiligheter med fritidsleiligheter eller fritidsleiligheter for salg- og tilbakeleie. For leiligheter som skal inngå i ordning med salg og tilbakeleie, skal utleievirksomheten skje som næringsdrift i fellesdrift og utleieperioden skal være minst 9 mnd. pr. år.

Felt D, E og F består samlet av 62 leiligheter. Av disse er 17 leiligheter underlagt avtale om salg- og tilbakeleie mens 45 leiligheter kan benyttes som fritidsbebyggelse.

Felt D består av 25 leiligheter.
Felt E består av 22 leiligheter.
Felt F består av 15 leiligheter.

§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

3.2.1 Felles avkjørsel.

Omfatter to innkjøringer til området som skal etableres som vist i planen. Den nordligste veien skal utformes med en veibredde på 4 meter pluss skulder. Den sørligste veien skal utformes med en veibredde på 3 meter pluss skulder.

3.2.2 Felles gangareal.

Omfatter felles gangareal innenfor området som kan benyttes av alle brukere av hotellet og leilighetene. Gangarealene skal opparbeides som vist i utomhusplan for området og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

3.2.3 Felles parkering

Omfatter felles parkering under bakkenivå. Parkering skal opparbeides med minimum 195 parkeringsplasser. Disse kan benyttes av brukere av hotellet og leilighetene, og skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Omriss av parkeringsarealer er angitt i plankartet.

§3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

Omfatter felles grøntanlegg som skal opparbeides som vist i utomhusplan for området. Området kan benyttes av brukere av hotellet og leilighetene, og skal etableres i takt med utbyggingen.

§4 - HENSYNSSONER

H140 Frisikt

Begge avkjørslene skal utformes med en frisiktsone på 10 x 30 meter til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 meter over veibanenivå.

§5 - BESTEMMELSESONRÅDER

Det er ingen bestemmelsesområder innenfor planen.

Kragerø, 14. desember 2016.

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

Bilag nr. 1352.102

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRAGERØ GOLF- OG HYTTER,
KRAGERØ KOMMUNE datert 21.03.00, rev.25.08.00

Plankart og reguleringsbestemmelser er rettet etter kommunestyrets vedtak

Bestemmelsene er med hensikt gitt en slik karakter at de fanger opp noe utvidede planintensjoner.

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

§25, 1. ledd nr. 1	Byggeområde	Boliger med tilhørende anlegg, B Boliger, eksisterende med tilhørende anlegg, BE Fritidsbebyggelse, F Offentlig bebyggelse, renseanlegg og vannbehandling, O
§25, 1. ledd nr. 2	Landbruksområde	Jord- og skogbruk, J/S
§25, 1. ledd nr. 3	Off. trafikkområde	Kjøreveg, V
§25, 1. ledd nr. 5	Fareområde	Høyspenningsanlegg,
§25, 1. ledd nr. 6	Spesialområde	Golfbane, SG Privat veg, SPV Friluftsområde, SFL Frisiktsone
§25, 2. ledd	Kombinerte formål	Boliger/ fritidsbebyggelse, B/F "Sentralområde" – klubbhus, hotell, fritidsbebyggelse, forretning, H/F/F

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utformingen av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonutstråling i området; og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.
3. For arealer med følgende reguleringsformål gjelder skogbruksloven, der loven ikke er i strid med intensjonen i reguleringsformålet: Spesialområde golfbane og spesialområde friluftsliv.
4. Utenom golfsesongen er golfbaneområdet tilgjengelig for allmennheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.
5. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
6. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Naturstein og tre skal være gjennomgående materialer ved utbyggingen av området. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og skjøtsel av bestående vegetasjon og nyetablering av naturlig vegetasjon.
7. Innenfor tohundremetersbeltet mot Gunnulvsvann er tiltak underlagt begrensninger i forhold til vannet. Det skal tas vannprøver av Gunnulvsvann hver vår og høst og føres kontroll med eventuell forurensning av vannet.
8. Det skal tas prøver av overflatevann og grunnvann før, under og etter utbygging for å kontrollere at anlegget ikke forurenser.
9. Utbygging av infrastruktur, golfbane og hytter skal foregå parallelt.
10. Stedsutviklingsprosjekt Stabbestad og planlegging av hotell forutsettes foregå parallelt med utbygging av golfbane og hytter.
11. Tilkoplingspunkt for tursti mellom Vrakvika og golf/hytter med rv. 351 skal godkjennes av vegvesenet.

§ 3

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1

Byggeområde B1 reguleres til nytt boligområde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, EKSISTERENDE BEBYGGELSE, BE-1 TIL 2

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Fortetting i området kan skje ved frittliggende boliger. Ny bebyggelse i området godkjennes etter en samlet vurdering. Ved utbygging av 4 enheter eller mer kreves bebyggelsesplan. Områdets bebygde areal, BYA, skal ikke overstige 20 %. Ny bebyggelse tilpasses nærliggende bebyggelse og omgivelsene for øvrig med hensyn på takform, material- og fargebruk. Maks gesimshøyde er 6 m målt fra topp grunnmur. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan.

Utbygging i B-2 skal ta hensyn til steingjerde, gammel rideveg og steinsatt bekk.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-1 TIL 3

Områdene skal bygges ut med frittliggende bebyggelse, med mulighet til konsentrert bebyggelse i område F-1 og F-2. Områdene skal bygges ut med maksimum 150 enheter. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokal byggeskikk med hensyn på takform (skråtak), material- og fargebruk. Nytt arkitektonisk uttrykk kan innpasses innenfor felles rammer. Hytter kan utbygges med maks. 100 m² bebygd areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15 m² og gesimshøyde på 3 m målt fra topp grunnmur. Terrassestøtrelse vurderes i bebyggelsesplan. Hytte, uthus og terrasse skal planlegges med et helhetlig uttrykk. Det tillates ikke oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen.

Eksisterende kraftledning over F-2 skal legges i kabel.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Øvre del av de sentrale kollene holdes fri for bebyggelse. Bygg og anlegg stikkes endelig i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

Ved utbygging skal anlegg tilpasses område for vadmelstampe.

Område med mulighet for konsentrert fritidsbebyggelse, F-1 og F-2.

Området kan bygges ut med frittliggende hytter eller med konsentrert fritidsbebyggelse. Områdets bebygde areal skal ikke overstige 30 %. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen bør bygges ut med et felles formuttrykk. Maks. gesimshøyde 3 m målt fra topp grunnmur.

Område for frittliggende fritidsbebyggelse, F-3.

Feltet bygges ut etappevis. Tomtenes bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 %. Maks. gesimshøyde er 3 m målt fra topp grunnmur.

Veger

skal tilpasses terreng og vegetasjon, og kan opparbeides med varierende bredde og møteplasser. Veger bør ikke ha bredde over 4 m. Veger detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan.

Parkering

Det kan innpasses mindre områder for besøksparkering. Parkering for hytteeiere/brukere kan skje på egen tomt eller på felles parkeringsplass nær tomta. Felles parkeringsplasser detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan. Konsentrert fritidsbebyggelse kan ha parkering i underetasje.

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG BEBYGGELSE - RENSEANLEGG OG VANNBEHANDLING

Området er avsatt til renseanlegg for avløpsvann fra bygningsanlegg i golfparken, sentralområdet, hyttefelt, boligfelt og fra bestående bebyggelse på Stabbestad. Anlegget skal legges lavt i terrenget, ha en nøytral form, mørk fargebruk og sammenhengende vegetasjonsskjerm omkring hele området. Bestående vegetasjon skal søkes bevart og supplert med stedegen vegetasjon.

Ved utbygging skal det tas hensyn til steinsatt bekk.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER - JORD- OG SKOGBRUK, J/S-1 OG 2.

For drift av jord- og skogbruksområdene skal det legges spesielt vekt på deler av skoglovens § 1: "Videre skal det legges vekt på skogens betydning som rekreasjonskilde for befolkningen, som viktig del av landskapsbildet, som livsmiljø for planter og dyr." Disse skogsområdene er viktige for landskapsbilde og naturopplevelse, og må drives ut fra flerbrukshensyn. (J&S-1 skal det tas hensyn til rester av gammelt tårnfundament.

§ 8

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG, V-1 og 2

Veg 1 skal gi atkomst til kommunalt boligfelt og golfbanen med sentralområde og hytter. Vegen har bredde 5 m inklusive skulder og med kurveutvidelser. For å få god terrengtilpassing kan vegen tilpasses i marka etter stikking og godkjenning av Kragerø kommune.

For kryssløsningen Veg 1 og rv. 351 skal det utarbeides byggeplan i henhold til vegnormalene. Planen skal godkjennes av utbyggingsavdelingen v/ Statens vegvesen Telemark. Det må utarbeides utbyggingsavtale for dette. Krysset med rv 351 detaljeres i mål 1:1.000 på reguleringsplanen. Krysset skal være ferdig bygget og godkjent av vegvesenet før anlegget tas i bruk.

Veg 2 skal gi atkomst til offentlig anlegg for rensing av avløpsvann og vannbehandling av drikkevann. Vegen har bredde 4 m inklusive skulder og med kurveutvidelser.

§ 9

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse. Traseen må ryddes for høyere vegetasjon.

§ 10

SPESIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1, 2 og 3

Området skal gi rom for 18 hulls golfanlegg med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen. Det kan tillates justeringer av banene for optimal terrengtilpassing.

Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetraseene og/eller oppfyllinger med egnet løsmasse. Bygningssenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen.

Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Situasjons- og arbeidsplan (anleggsplan) for golfbanen skal sendes miljøvernavdelingen til uttalelse før behandling i bygningsrådet. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traseer for driftstrafikk anlegges.

Allmenn ferdsel til fots er kun tillatt på merkede veger/ stier i spillesesongen. Mot offentlig og privat veg, mot hytteområder og friluftsområder skal det settes opp varselskilt og henvisningsskilt til nærmeste kryssingsmulighet.

På store deler av golfanlegget skal eksisterende naturlig vegetasjon og markdekke beholdes, slik at banen som helhet framtrer med et naturpreg. Hogst i naturområdene skal bare omfatte nødvendig skjøtsel og hogst av tilvekst for å opprettholde en sunn og naturlig vegetasjon. Flatehogst er ikke tillatt. Områder som blir skadet i forbindelse med bygging av golfbanen skal revegeteres med naturlig vegetasjon.

Det skal opprettholdes og revegeteres skjermingssoner mot bebyggelse. Minimum bredde på disse er 15 m.

Bygdevegen over Levangsheia vil opprettholdes som turveg, men stenges for ferdsel i sommersesongen. Det etableres alternativ forbindelse for sommerbruk.

Gårdsvegen til Heibø gård skal være åpen som turveg. Vegen legges om på deler av strekningen.

§ 11

SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-1 til 3

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjøreveg for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. SPV-1 og 2 kan også nyttes for nødvendig kjøring i forbindelse med golfbanedrift.

SPV-2 skal bygges slik i terrenget at den fungerer i forhold til tømmertransport. Vegen stikkes i marka og godkjennes av kommunen og grunneier før bygging.

Nye veger i område for fritidsbebyggelse anlegges med en kjørebredde på 3 m med skulder og møteplasser.

§ 12

SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL-1 og 2.

Områdene skal fungere som nært naturområde for boliger og hytter. Skogbruk skal kunne drives i området, men det må ved drift tas spesielt hensyn til friluftsbruk og området som en viktig del av landskapsbildet. Det er ikke tillatt med større hogstflater, skogsveger må tilpasses terrenget på en god måte og området må settes i stand etter drift.

I SFL-2 mellom atkomstvegen og kraftlinja, på nivå med senterområdet, kan det innpasses tømmervelteplass og parkering for besøkende til området.

§ 13

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

Innenfor frisiktsonene (10 x 85 m) skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbane. Det er ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon/sikthindrende gjenstander i frisiktsonen.

§ 14

KOMBINERT FORMÅL, BOLIGER/FRITIDSBEBYGGELSE, B/F-1

Området har i dag en blanding av bolig- og fritidsbebyggelse. Formålet stadfester dagens arealbruk. Omsøkt hytte på gnr. 11 bnr. 14 (Grø Hammerseth) tillates oppført. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse i området utover det som er vedtatt tidligere. Eksisterende hytter i området kan bygges om og utvides til 100 m² BYA. Ett eksisterende anneks på hver fritidseiendom kan utvides til 30 m² BYA.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes.

Bebyggelsesplanen skal avklare utbyggingsformålet for de enkelte eiendommene, og legge rammer for videre utbygging med boliger og fritidsbebyggelse i området som helhet. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 3 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 15

BYGGEOMRÅDE, SENTRALOMRÅDE, H/F/F-1

Innenfor sentralområdet kan det tillates klubbhus, hotell, hytter og begrenset forretningsvirksomhet.

Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 35%. Parkeringsbehov skal dekkes innenfor området som markparkerings eller i underetasje. Maks. gesimshøyde er 12 m (3 etg + underetasje) for hotell, 6 m for annen bebyggelse.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og ha slektskap til lokal byggeskikk med hensyn på takform, material- og fargebruk. Alternativt kan det benyttes et moderne arkitektonisk uttrykk, der det stilles strenge kvalitetskrav.

Området bygges ut etter vedtatt bebyggelsesplan, som viser bygningsplassering, bruk av uteareal, vegsystem og parkering. Det utarbeides egen marksikringsplan for området.

Forvaltningsplan – Sameiene Kragerø Golf & Spa Resort I, II, og III

Versjon: 2020

Hensikt og omfang

Dette dokumentet (heretter kalt «FORVALTNINGSPLANEN») er vedtatt av Sameiermøtet 9. April 2015 med endringer vedtatt på Sameiermøtet 13. April 2016. Denne versjonen inneholder endringer vedtatt på ordinært Årsmøte våren 2020.

Forvaltningsplanen omfatter sameiets utvendige arealer og felles arealer, og er å betrakte som en «*samlet plan for bygningen*» jfr. Vedtektenes §4.

Det overordnede prinsipp er at hensynet til det helhetlige estetiske uttrykket og den arkitektoniske kvaliteten ved Kragerø Resort skal bevares. Forvaltningsplanen gir Styret mandat til å fatte beslutninger innenfor de rammer som beskrives i dokumentet.

Bakgrunn (Eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter)

Det har over tid vært et økende antall henvendelser til styrene (særlig i sameie III) fra beboere med ønske om individuelle tilpasninger/endringer til fasade/eksteriør.

Sameiestyrene har utgangspunktet begrenset handlefrihet i slike saker. Sameiene omfattes av Eierseksjonsloven.

Grunnleggende prinsipper i Forvaltningsplanen

De følgende prinsipper er lagt til grunn for utformingen av detaljene i forvaltningsplanen. Prinsippene bør også legges til grunn for fremtidige endringer av planen.

1. Det overordnede prinsipp er at hensynet til det estetiske uttrykket på Kragerø Golf & Spa Resort skal ivaretas på best mulig måte.
2. Tiltak som iverksettes uten å være i samsvar med Forvaltningsplanen må påregnes fjernet eller rettet for den ansvarliges egen regning.
3. Alle andre tiltak skal forelegges Styret før iverksettelse. Styret skal med bakgrunn i Forvaltningsplanen vurdere hvem som har myndighet til å godkjenne det aktuelle tiltaket.
4. I saker hvor Styret har nødvendig mandat til å fatte en beslutning skal prinsippene i Forvaltningsplanen legges til grunn.
5. Ved tiltak som berører Kragerø Resort Anlegg (KRA)'s eiendom skal Styret sørge for at tiltaket diskuteres og godkjennes av KRA før beslutning fattes.
6. Kostnader skal søkes fordelt på en rettferdig måte og i størst mulig grad slik at den som oppnår fordelene også dekker kostnaden.
7. Styret skal sørge for at KRA og de øvrige sameiene «høres» i alle saker som kan ha direkte betydning for dem.

Forvaltningsplan

Som overordnet prinsipp gjelder at hensynet til det estetiske uttrykket på Kragerø Golf & Spa Resort skal ivaretas.

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
AVSKJERMING	Utvendig beplantning til avgrensning mot fellesareal / skjerming av innsyn utenfor terrasser	Yttergrense for Sameiets fellesareal i 1. etasje/bakkeplan går i flukt med utsidene av terrassene i 2. etasje over (Sameie III). Av dette følger at eventuell beplantning vil måtte skje på KRAs eiendom og må godkjennes av KRA. Beplantning av hekk utenfor terrasse kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; - Valg av standard løsning skal skje i samarbeid mellom KRA og Sameiestyret. - Hensynet til estetikk og helhetlig utforming skal ivaretas. Råd fra arkitekt bør vektlegges, slik at hekker fremstår som sammenhengende og helhetlige for hvert rekketun. Berørte seksjonseiere bør gis anledning til å uttale seg. - Beplantning skal ikke være høyere enn 120 cm og det skal være en 80 cm åpning inn til terrasser. - Beplantning skal ikke være til hinder for plenklipping, snørydding og annet nødvendig vedlikehold	KRA i samarbeid med Sameierstyret	Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Glassvegger til skjerming mot trappehus/garasjer og naboleiligheter	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; Gjelder bakkeplan: Levegg skal utføres i frostet glass lik skiller ellers er på resorten. Størrelser lik de som allerede er montert på bakkeplan dvs. høyde 190 cm bredde 110 cm mellom leiligheter og høyde 190 cm og bredde 90 cm mot trapp.	Sameiestyret, eventuelt i samarbeid med KRA ⁽¹⁾	Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Generell beplantning på og utenfor sameiernes områder (bl.a. sikring av sjøutsikt gjennom rydding og beskjæring)	- Endringer i beplantning på sameiets område behandles av Sameiestyret i samarbeid med KRA og i tråd med alle retningslinjer vedtatt på Årsmøtet - Tilvekst i beplantning som reduserer sjøutsikt eller solforhold for én eller flere seksjoner, bør fjernes/replantes - Ønske om endringer i beplantning utenfor sameiets område fremlegges til KRA for behandling	Sameiestyret, eventuelt i samarbeid med KRA ⁽¹⁾	Dekkes normalt av Sameiet
	Skjerming av topterrasser	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; - Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Råd fra arkitekt bør vektlegges. Det er laget et forslag til levegg av en lokal arkitekt i Kragerø som er godkjent av driftsselskap (KRA). - På forhånd godkjent standardløsning benyttes	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes normalt av de berørte seksjonene

Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
Annen avskjerming	Annen avskjerming som oppsett av gjerde, ikke godkjent levegg og andre bygningsmessige konstruksjoner skal i utgangspunktet unngås. I spesielle tilfeller kan Sameiestyret i tråd med sameiets vedtekter og i samråd med KRA avvike fra dette og godkjenne akseptable forslag til løsninger. Markiser Markise tillates. Disse skal kun leveres og monteres av den leverandør styret i Sameiene har tegnet avtale med. Duk skal være av typen Sattler lumera duk med selvrensende effekt. Farge duk 338 810 Aphaltite eler tilsvarende. (Avklares endelig nå markiseleverandør er valgt) Stenger og støtteverk: RAL 9005, sort 1 etg mot sør: Markise med 15 graders fall på armer. Maks utfall lik plattingbredde dog maks 2 meter ut fra balkongkant over. Festes ca 30 cm fra ytterkant på terrassetak over. 2 og 3 etg mot sør: Markise med 2 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca 30 cm fra ytterkant på tak over. 1 etg mot nord: Markise med 2 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca 30 cm fra ytterkant på terrassetak over. 2 etg mot nord: Markise med utfall lik terrasse og montering 15 grader fall på armer. Festes ca 30 cm fra ytterkant på terrassetak betong over. (det som er i lavhøyde) 3 etg mot nord: Markise med 2 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca 30 cm fra ytterkant på tak over.	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes normalt av de berørte seksjonene

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
BELYSNING, VARME OG EL		3 etg (toppetasje) Det kan monteres markise mot vest med 15 graders fall på armer fra leilighetsvegg. Maks utfall 3 meter, bredde inntil 6 meter. Det tillates inntil 2 stk markiser Det vil i noen tilfeller kunne avvikes med hellingsgrad på markiser, men vinkel markiser skal uansett enten være 15 eller 40 grader Markiser skal innrulles når leiligheten ikke er i bruk. Markiser skal bestykkes med motor og vindføler slik at automatisk inntrekk skjer ved for sterk vind.		
	Belysning på terrasser	Kan etter søknad tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Utvendig belysning skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre • På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes • Løsning kan settes opp individuelt per leilighet • Fast belysning skal kobles opp mot kurs tilhørende leilighet (ikke fellesområder) • Godkjent elektriker skal benyttes • Belysning skal slås av når man ikke er på anlegget • Dagens standard løsning er belysning type Echo led grafitt E1xled 230V art nr 31 044 064/623681	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Varmeelementer på terrasser	Terrassevarmere kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valgte løsninger skal være av lav type • Strålevarme som gir mye/sterkt lys unngås • Terrassevarmer skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre • Løsning kan settes opp individuelt per leilighet • Varmeelementer skal kobles opp mot kurs tilhørende leilighet (ikke fellesområder) • Godkjent elektriker skal benyttes • Løsningen skal ha timer funksjon og / eller slås av når man ikke er på anlegget • Begrensninger på effekt (kwh) kan fastsettes av styret • Fastmontert armatur (tak- og veggmontert) tillattes. Det anbefales å benytte fastmonterte varmelamper pga. brannsikkerhet.	Installeres av den enkelte	Dekkes av de berørte seksjonene

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
BEHANDLING AV UTVENDIGE FLATER	Ladning av EL-bil	Kostnad (strømforbruk) for ladning skal ikke belastes fellesskapet og ladning fra stikk i bod, fra terrasse e.l. tillates ikke pga. ovennevnte samt brannfare Styret oppfordres til å gå i dialog med KRA om etablering av felles ladestasjoner på anlegget. Egne ladestasjoner kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA • På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes. Standardløsning skal være basert på at separat kurs med egen måler installeres • Godkjent elektriker skal benyttes • Dagens standard løsning er: Kurs maks 16/2 A (1 fase) med type B jordfeilvarsler og måler med manuell avlesing plassert i felles underfordeling Standard AC mode 3 Type 2 Må søkes og meldes inn til Sameiet i hvert tilfelle	Sameiestyret godkjenner standardløsning. Sameiestyret bestiller dette av prekvalifisert installatør. Normalt skjer installasjon før sesong	KRA / Betaling for bruk Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Behandling av terrasse gulv	• For å beholde et helhetlig og rent inntrykk bør terrasser ikke behandles (Arkitekt og produsent anbefaler ikke å olje/beise trykkimpregnerte materialer) • For å holde terrassene i god stand anbefales regelmessig vask / skuring med såpe, eller at det inngås en vedlikeholdskontrakt om "steame" terrassene. • Dersom man alikevel finner det nødvendig å behandle terrassebord kan gulvet behandles med Trebitt terrassebeis farge 9072 NATURGRÅ • Soppbehandling slik at det ikke gror så lett grønske kan anbefales • Nye gulv må være av type 120x28 mm trykkimpregnerte furu, alternativt Kebony Character terrassebord glatt 120x28 mm.	Den enkelte	Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Behandling av utvendige betongflater	• Arkitekt anbefaler av hensyn til estetikk og vedlikehold ikke å behandle betongoverflater med maling. Maling av utvendige betongflater tillates derfor ikke. • Sprekker/ujevnheter i mur kan repareres og pusses (KRA kan bistå med råd og fagmessig utførelse av dette) • På store betongflater kan beplantning med klatreplanter vurderes	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges)	Dekkes normalt av de berørte seksjonene

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
ANNET	Drypp panne på terrasse mot Nord og syd mellom 1., 2. og 3. etasje	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; - Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Råd fra arkitekt bør vektlegges - Løsning skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre - På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes - Løsning kan settes opp individuelt per leilighet - Fagfolk skal benyttes	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges).	Dekkes normalt av de berørte seksjonene
	Generell møblering (utendørs)	Ved møblering av terrasser, plattinger og uteområder skal hensynet til det estetiske uttrykket ivaretas. Dette betyr at materialer, farger og mønstre som bryter med det estetiske uttrykket bør unngås. Styret kan gi råd / veiledning.	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges).	Dekkes av den enkelte
	Sikring	Møbler og andre gjenstander på terrasse, platting og uteområder skal sikres slik at dette ikke påfører skade på egen eller andres eiendom. Den enkelte er selv ansvarlig for sikring på egen eiendom. Ved uaktsomhet er den enkelte ansvarlig. Skader for øvrig dekkes av sameiets forsikring.	-	Uaktsomhet: Den enkelte er ansvarlig. Andre skader dekkes av sameiets forsikring.
	Ekstra lagringsplass	Noen beboere har uttrykt ønske om ekstra lagringsplass. Mulige løsninger utredes videre. Kan eventuelt tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; - Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Råd fra arkitekt bør vektlegges - En eventuell løsning må ivareta hensynet til brannsikkerhet/rømningsveier, syketransport og tilgang ved flytting o.l., Hensynet til det estetiske uttrykket må også ivaretas. - På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes - Styregodkjent løsning kan settes opp individuelt per leilighet - Fagfolk skal benyttes	Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes normalt av de berørte seksjonene

(1) I Sameie III mot golfbanen (Nordside) går yttergrense for Sameiets fellesareal i 1. etg/bakkeplan i flukt med utsidene av terrassene i 2. etg over. Plattinger i 1. etg ligger derfor delvis inne på KRA sitt område.

FORPLIKTELSE TIL LEIE OG DRIFT

1. LEIEOBJEKTET, UTLEIEPERIODEN
- 1.1

Den til enhver tid gjeldende innehaver av festeretten til gnr. 11 bnr. 253 snr. 1 i Kragerø kommune ("**Leietaker**") har plikt til leie alle øvrige seksjoner på gnr. 11 bnr. 253 i Kragerø kommune (dvs. snr. 2 til og med snr. 43) og alle seksjoner på gnr. 11 bnr. 255 i Kragerø kommune (dvs. snr. 1 til og med snr. 67) fra seksjonenes eiere ("**Utleier**"). Leieplikten gjelder i perioden 20. august til 10. juni hvert år, med unntak for perioden fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag ("**Egenbruksperioden**").
- 1.2

Leieforholdet løper fra 30. mars 2007 for hver Seksjon og i en periode på 20 år. Leieforholdet forlenges automatisk for nye perioder på 10 år på samme vilkår. Leietaker kan si opp avtalen skriftlig 6 måneder før utløpet av den enkelte leieperiode.
- 1.3

Avtaleforholdet er uoppsigelig for Utleier.
- 1.4

Leietaker kan fritt fremleie leieretten.
- 1.5

I det følgende benyttes blant annet følgende definisjoner:

"**Driftsselskapet**" betyr Kragerø Resort Drift AS (org.nr. 993 880 787), eller annet selskap i dets sted som drifter SPA & Resort Anlegget.

"**Sameie I**" betyr seksjonene på gnr. 11 bnr. 255.

"**Sameie II**" betyr seksjonene på gnr. 11 bnr. 253.

"**Sameiene**" betyr Sameie I og Sameie II samlet.

"**Seksjonen**" den enkelte seksjon i Sameie I eller Sameie II.

"**SPA & Resort Anlegget**")' betyr SPA & Resort Anlegget på Stabbestranden
2. VEDERLAG I BEREGNINGSPERIODEN
- 2.1

Med unntak for den Alternative Beregningsperioden (som definert i punkt 3 nedenfor), vil Utleier som vederlag for Leietakers leie av Seksjonen motta en andel av Sameienes samlede leieinntekter i henhold til dette punkt 2.
- 2.2

Leietaker skal betale en leie ("**Leiebeløp I**") som utgjør 35 % av losji-inntekter fra alle seksjonene som inngår i SPA & Resort Anlegget. Losji-inntektene er de til enhver tid direkte henførbare inntekter, det vil si inntekt eksklusive salg av frokost, minibar, telefon, drikkevarer, mat etc. ("**Losjiinntektene**"). Ved beregning av Losjiinntektene skal det ikke gjøres fradrag for inntektsreduksjoner (avgift, kommisjon etc.).
- 2.3

Leiebeløp I skal betales til Sameiene fordelt i henhold til kvadratmeter utleieseksjoner i Sameiet.

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daa
Advokatfullmektig



- 2.4 Leietaker skal forskuddsbetale til Sameiene et årlig beløp fordelt over 12 terminer med forfall den 1. i hver måned. Hver termin skal stipuleres basert på foregående års Losjinntekter for den aktuelle måned.

3. VEDERLAG I DEN ALTERNATIVE BEREGNINGSPERIODEN

- 3.1 I den Alternative Beregningsperioden (som definert nedenfor) skal Leietaker betale en leie ("**Leiebeløp II**") som beregnes som en % av Totalomsetning (som definert nedenfor) pr kalendermåned. Totalomsetning skal beregnes i henhold til følgende modell:

Totalomsetning	Prosentstas
Fra 0 - 3 mill	12 %
Fra 3 - 5 mill	14 %
Fra 5 - 7 mill	15 %
Over 7 mill	16 %

Prosentstasen gjelder fra første krone. En omsetning på NOK 4 million gir følgende en husleie på 14 % av dette beløpet.

Terskelverdiene for Totalomsetning er beregnet på basis av måneder som ikke inneholder noen del av Egenbruksperioden. I måneder hvor Egenbruksperiode inngår, skal terskelen justeres ved at den deles på 30 og ganges med antall dager i den aktuelle måned som ikke er en del av Egenbruksperioden.

Totalomsetning skal for øvrig regnes som følger:

- (a) Totalomsetning er å forstå som brutto omsetning på SPA & Resort Anlegget, herunder losji i Sameie I og II, restaurant, bar, spa, kurs/konferanse og lobbyshop, eksklusive eksisterende virksomhet i Kragerø Golf AS. I den grad deler av hotellanlegget leies ut eller drives av andre (outsources) skal husleien regnes brutto ved at omsetningen for denne type aktiviteter inkluderes (for eksempel restaurant, SPA, bar, etc.).
- (b) Utleigg i form av viderebelastning fra eksterne underleverandør (uavhengige tredjeparter) skal komme til fradrag i Totalomsetningen dersom utlegget gjelder ekstraordinære arrangementer som ikke er en naturlig del av hotellvirksomheten, men likevel slik at omsetningen fra slike arrangement ikke kan bli negativ.
- (c) Salg av tomter, leiligheter, båtplasser, øvrige eiendeler eller andre inntekter som ikke er driftsinntekter skal ikke regnes med i Totalomsetningen.
- (d) Omsetning på den såkalte "beach cluben" på bryggen skal ikke medregnes så fremt denne fungerer som et supplement til den øvrige virksomheten på SPA & Resort Anlegget uten å gå på bekostning av omsetningen til denne. Dersom omsetningen på "beach cluben" utenom Egenbruksperioden overstiger 3% av Totalomsetningen pr. måned, skal det allikevel beregnes Leiebeløp II av overskytende omsetning ut over 3% av Totalomsetningen for den eller de aktuelle mnd.
- (e) Totalomsetning er eks. mva, uten noen andre fradragposter.

Leiebeløp II skal betales til hvert av de to Sameiene, fordelt i henhold til antall kvadratmeter utleieseksjoner i det enkelte av Sameiene.

- 3.2 I den Alternative Beregningsperioden skal det på visse vilkår gjøres et fradrag i Leiebeløp II grunnet investeringer i SPA & Resort Anlegget som har til hensikt å øke Totalomsetningen. Fradrag skal gjøres på følgende betingelser og på følgende måte:

Dersom Leietaker foretar en Netto Investering i et kalenderår som overstiger NOK 4 millioner, skal det gjøres et fradrag i det samlede Leiebeløp II som betales til seksjonseierne i Sameiene beregnet som følger:

Fradrag i Leiebeløp II = Netto Investering X 15 % X Gjennomsnittlig Prosentstas X 41/52

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daas
Advokatfullmektig



FE

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daas
Advokatfullmektig



FE

Ovennevnte fradrag skal gjøres i Leiebeløp II det kalenderåret den aktuelle investeringen foretas. Deretter skal det gjøres et like stort fradrag (målt i kroner) for hvert av de fem påfølgende kalenderårene, men i alle tilfeller ikke for perioden etter opphør av den Alternative Beregningsperioden (i opphørsåret skal fradraget beregnes forholdsmessig på kalenderåret). Deretter skal det ikke gjøres noen fradrag for den aktuelle investeringen.

Der følgende definisjoner brukes:

Netto Investering = En enkeltstående investering foretatt av Leietaker i SPA & Resort Anlegget i et kalenderår eksklusiv merverdiavgift, ikke medregnet naturlig oppgradering eller videreføring av eksisterende anlegg, med fradrag for all direkte og indirekte stønad og subsidier som måtte mottas i forbindelse med at investeringen gjøres eller etter at den er gjennomført.

Gjennomsnittlig Procentsats = Leiebeløp IIs prosentuelle andel av Totalomsetningen for det aktuelle kalenderår før det er gjort noe fradrag i Leiebeløp II etter dette punkt.

Det skal ikke gjøres fradrag for investeringer som for det vesentligste er til nytte for Egenbruksperioden. Det skal heller ikke gjøres fradrag for investeringer knyttet til "beach cluben".

Fradrag etter dette punkt skal uansett være begrenset slik at Leiebeløp II ikke blir lavere enn Totalomsetningen året før den aktuelle investering gjøres X Gjennomsnittlig Procentsats for samme år. Denne terskelen er individuell for fradrag for hver enkeltinvestering, og skal gjelde uavhengig av om fradraget gjøres i det året investeringen skjer eller i noen av de påfølgende år. Der det er aktuelt å gjøre fradrag for investeringer fra mer enn et kalenderår, skal investeringene komme til fradrag i Leiebeløp II i den rekkefølge de er gjort.

Fradrag etter dette punkt skal beregnes etter utløpet av hvert kalenderår (med basis i Netto Investering og Gjennomsnittlig Procentsats det kalenderåret investeringen gjøres) og gjøres opp ved at det kommer til fradrag i påfølgende utbetalinger.

3.3 Den alternative måten å beregne Leiebeløp II på som angitt i punkt 3.1 og 3.2 skal gjelde i en periode fra 1. juni 2012 og frem til den er brakt til opphør med minimum 12 måneders forutgående skriftlig varsel til den annen part av enten (i) Leietaker eller (ii) Sameiene i fellesskap, men likevel slik at perioden ikke skal opphøre med virkning fra før 1. juni 2017. Oppsigelse fra Sameiene må godkjennes av sameiermøtene til hvert av de to Sameiene. Slik beslutning skal fattes med simpelt flertall av de representerte seksjoner på hvert av de to sameiermøtene. De seksjoner som Leietaker selv eier eller kontrollerer stemmegivningen til samt seksjoner som er eid eller kontrollert av nærstående (som definert i aksjeloven) til Leietaker har ikke stemmerett.

3.4 Ved vesentlig endring av driften av Hotellseksjonen eller SPA & Resort Anlegget for øvrig, herunder at mattilbudet eller SPA-tilbudet vesentlig reduseres eller innstilles, kan styret i Sameiene i fellesskap kreve at den Alternative Beregningsperioden som angitt i punkt 3.3 bringes til opphør med minimum tre måneders forutgående varsel regnet fra den første i den påfølgende kalendermåned.

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daae
Advokatfullmektig



4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Leietaker og Driftsselskapet skal bære alle kostnader og ha det fulle ansvaret for utvendig og innvendig vedlikehold av Seksjonen og det sameie som Seksjonen er en del av med fellesarealer og servicearealer, herunder for å sørge for at standarden på disse ikke forringes. Dette omfatter også utskiftning og oppgradering av tekniske anlegg samt nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.

4.2 Leietaker og Driftsselskapet påtar seg å etablere en 5 års rullerende vedlikeholdsplan, som Utleier ved styret i det sameiet som Seksjonen er en del av og Leietaker i fellesskap skal gjennomgå og enes om. Dersom Driftsselskapet og styret ikke blir enige, må Driftsselskapet selv vedta en vedlikeholdsplan som styret meddeles umiddelbart deretter. Driftsselskapet påtar seg å følge denne vedlikeholdsplanen.

4.3 For Egenbruksperioden, dvs. perioden fra 10. juni til 20. august samt påskeuken hvert år, svarer Seksjonen for sin andel av Sameienes fellesutgifter, herunder elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann, avløp og renovasjon, vaktmestertjenester, kabel TV, datanettverk, renhold av fellesområder mv. Leietaker svarer imidlertid fullt ut for utvendig og innvendig vedlikehold av Seksjonen og fellesarealene til Sameiene.

5. UMLEIERS EGEN BRUK

5.1 Seksjon er fritt tilgjengelig for Utleier i Egenbruksperioden.

5.2 Dersom Utleier ønsker å disponere Seksjonen utover Egenbruksperioden, skal Utleier ha anledning til slik bruk dersom Seksjonen er ledig mot det til enhver tid avtalte vederlag.

5.3 Dersom Utleier ønsker å leie ut Seksjonen helt eller delvis i Egenbruksperioden kan dette kun gjøres gjennom Driftsselskapet. Slik utleie avtales separat mellom Utleier og Driftsselskapet. Utleier skal motta 50 % av Losjinnntektene som er direkte henførbare til utleie av Seksjonen, jf. punkt 2.2 og punkt 2.3 (over).

5.4 Avregning etter Egenbruksperioden skal være på vedkommende Utleiers konto senest pr. 30 dager etter avslutning av den enkelte del av Egenbruksperioden.

5.5 Utleier disponerer egen bod som kan avstenges.

6. VERNETING

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting.

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daae
Advokatfullmektig



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE KRAGERØ GOLF & SPA RESORT I Vedtatt på sameiermøte 23.04.2012

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for henholdsvis **Sameie I, II og III på Kragerø Golf og Spa Resort**.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, overfor hotelldriften, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen og de øvrige sameiernes interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Biloppstillingsplass, privat bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i bod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod og miljøstasjon.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander av denne type fjernes uten varsel.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, bassengområde, golfanlegg m.m. Hundepose skal alltid benyttes.

Røysneiper, flaskekorker o.l. skal ikke kastes fra leilighetene. Leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utendørs – Gressplener og øvrig beplantning skal behandles med omtanke. Uteområdene stelles av hotellets driftsorganisasjon etter avtale med sameiestyrene, og private initiativ må ikke iverksettes uten forutgående godkjennelse av styret i sameiet. Kjøring og parkering av golfbiler på grøntanleggene bør unngås, og skal under enhver omstendighet unngås i de perioder av året når golfklubben bare tillater kjøring på golfbanens. Golfklubbens regler for bruk av golfbiler skal alltid overholdes. Bruk av golfbilens horn skal begrenses til å avverge farlige situasjoner.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene. I utgangspunktet er alle griller som oser, og som er plagsomme for naboene forbudt. Spør derfor betjeningen før du kjøper - litt røyk må det nødvendigvis bli, men vi ønsker så lite som mulig.

Hotelllets fellesarealer – ved opphold i lobby, restauranter, spa, garderober, treningsrom, beach club osv gjelder hotellets ordensregler på samme måte som for hotellgjester.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens veier, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt avfall skal sorteres, pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i anleggets miljøstasjon / avfallsdepot. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppeldepotet. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl

omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Elektriske installasjoner.

Arbeide med elektriske installasjoner må kun utføres av autoriserte elektrikere.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne kan ikke monteres.

§ 8. Garasjeanlegget

Biloppstillingsplassen tilhører den enkelte seksjon, er merket med hvilken leilighet den tilhører, og må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra den som disponerer plassen. Regler for orden, ryddighet og hensyn til naboer gjelder tilsvarende som for seksjonene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

De som oppholder seg i seksjonene over natten må registreres i hotellets systemer. Dette fordi anlegget er underlagt regler for særskilte brannobjekter, og sameiene kjøper tjenester fra hotellet for overvåking av branntavler, utrykning på brannalarmer osv. Det er derfor av sikkerhetsmessige grunner svært viktig at hotellet har oversikt over hvor mange mennesker som befinner seg i de enkelte seksjoner ved en eventuel evakuering eller redningsaksjon.

Hotellet har anledning til å ilegge et utrykningsgebyr til eier av seksjonen ved utløsning av brannalarm. Hotellet vil håndheve dette etter beste skjønn.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Skogly, Roger Norwegian BankID	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 09.06.2023 16.33.05

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsregnskap Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I 2022

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I

Org.nr. 991 146 059



TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret bestått av:

Styrets leder	Roy Styve
Styremedlem	Siri Carlsen Græsli
Styremedlem	Knut Haaland
Varamedlem	Olav Chen

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet består av 67 seksjoner i Kragerø Golf og Spa Resort, gårds nr. 11, bruks nr. 255 i Kragerø kommune.

STYRETS ARBEID

I tiden etter forrige årsmøte har det vært avholdt tre ordinære styremøter. Mellom styremøtene har det vært telefonkontakt og epostkorrespondanse mellom styrets medlemmer og mellom styreleder og sameiets forretningsfører for å behandle saker av mer ad-hoc preget karakter. I tillegg har det vært avholdt to møter i regi av Fredensborg/Kragerø Resort hvor styret m.fl. ble oppdatert på planene for videre utbygging av resorten (se nærmere om dette i eget avsnitt nedenfor). Det har ikke inntruffet nye saker av spesiell karakter for sameiet i tiden etter forrige årsmøte og styrearbeidet har således vært fokusert rundt løpende oppfølging av sameiets økonomi og drift, herunder samarbeidet - og mellomværende med Leietaker Kragerø Resort («KR»), som etter styrets erfaring påvirkes negativt av den pågående rettsaken.

Det nære samarbeidet med styret i S2 er videreført innværende periode og vurderes som både godt og formålstjenlig i det sameiene langt på vei har sammenfallende saker og interesser. I forhold til S3 utveksles relevant informasjon mellom styrelederne/styrene med det formål å holde hverandre oppdatert om aktuelle saker samt å forene ressurser og innsats i saker av felles interesse.

Styret mener at arbeidet er organisert på en effektiv og god måte..

Forholdet til taushetsplikten (som følger av styrevervet) er ivaretatt ved at alle møtedeltakerne erkjenner - og erklærer seg bundet av denne også for saker de får kjennskap til som vedrører andre sameier.

VIDERE UTBYGGING VED KR

Fredensborg og KR har fortsatt arbeidet med den planlagte utbyggingen av hotell- og leilighetsanlegget med uendret antall nye hotellrom (80) mens antall nye leiligheter er økt fra 115 til 135. Forhåndssalg av leiligheter er påbegynt parallelt med at reguleringsplanen er til behandling i kommunen, inkl. offentlig høring. Etter forrige årsmøte har styret, som nevnt, deltatt i ytterligere to informasjonsmøter og etter styrets oppfatning er det tatt hensyn til våre tidligere innspill knyttet til utsikt, sol, og lys for eksisterende bebyggelse, samt parkering og adkomst til de nye leilighetene. Det er dog ikke mulig å unngå at en slik omfattende utbygging, om den gjennomføres, vil ha negative implikasjoner for eksisterende leilighetseiere. I tillegg til at de nye byggene vil skjerme for utsikt gjelder dette først og fremst økt etterspørsel og dermed mer begrenset tilgang til fellesfasiliteter som f.eks. SPA, tennis, golf og parkering ved båthavnen. Med unntak for planer for utvidet golfbilverkparkering ved båthavnen foreligger det, så vidt styret kjenner til, ingen konkrete planer for økt kapasitet på disse områdene. Ei heller har vi fått noen tilbakemelding på hvilke implikasjoner en ev. bygging av 80 nye hotellrom vil kunne få for gjeldende leieavtale. På det siste informasjonsmøte (4. mai 2023) ble det indikert at byggestart for leiligheter i rekketun G kan bli rundt årsskifte 2023/24 og at byggetiden for dette er beregnet til ca 19. mnd. Videre fremdrift, herunder bygging av nye hotellrom, vil komme suksessivt og tilpasses etterspørselen i markedet. Etter at planene ble lagt ut til offentlig høring har styret, sammen med styret i S2, levert sine merknader til Kragerø kommune. En kopi av «merknadsnotatet» er sendt til samtlige leilighetseiere.

TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

Leilighetseierne fikk, som kjent, medhold på alle punkter i Tingretten i sitt søksmål mot KR, herunder ble KR også dømt til å dekke leilighetseiernes saksomkostninger, men dommen er påanket av KR. Det er satt av fem dager til behandling av saken i Lagmannsretten med oppstart 28. august 2023.

Den gledelige utvikling i nivået for tilbakeleie som vi så gjennom 2021 fortsatte, som nevnt i forrige årsrapport, i første del av 2022, men som da også nevnt så styret med spenning på hvordan en mer normal situasjon for reiselivet, både i Norge og internasjonalt, vil påvirke dette i tiden fremover. Tallene for siste halvdel av 2022 er dessverre mindre hyggelig lesning med en nedgang i tredje tertial på 33% sammenlignet med samme periode for 2021. Totalt for 2022 er det en reduksjon i tilbakeleie på 12% sammenlignet med foregående år. Trenden fortsetter også inn i 2023 med en nedgang på hhv 33% og 15% i årets to første mnd., men mkr. da at sammenligningsgrunnlaget (januar og februar 2021) fortsatt var i en positiv trend.

Styret er fortsatt av den oppfatning at det vil være av avgjørende betydning at KR, så snart som mulig, gjennomfører nødvendig vedlikehold av leilighetene, herunder inventar og utstyr, for at resorten fortsatt skal kunne fremstå som en attraktiv destinasjon og tiltrekke seg gjester. Styret ser imidlertid ingen mulighet for ytterligere å kunne påvirke dette før det foreligger en avklaring i den pågående rettsaken.

Som det fremgikk av årsberetningen for 2021 fremsatte KR krav om dekning av kostnader til innvendig maling av leilighetene, samt div. kostnader til utvendig vedlikehold og utskiftninger (som etter KR's oppfatning skal inngå i felleskostnader som fordeles etter bruksperiode), mens dette ble avvist av sameiestyret. Krav under første del av dette punktet er nå frafalt av KR, mens den siste del av kravet blir balanseført (hos KR) frem til saken er avgjort av domstolen. Det vises i denne sammenheng til note 5 til årsregnskapet og styret gjør oppmerksom på at en ev. rettskraftig avgjørelse i sameierne disfavør vil ha konsekvenser for årsoppgjøret for 2021 og 2022, samt budsjett for 2023 og nivå på fremtidige felleskostnader.

ØKONOMI

Styret mottar regnskapsrapporter fra sameiets forretningsfører Grant Thornton i etterkant av hvert tertial. I tillegg til resultat og likviditetsutvikling med avviksanalyse til budsjett, er det fokus på utestående fordringer. Rapportene sendes direkte til hvert enkelt styremedlem og gjennomgås i påfølgende styremøte. Styret opplever at rapportene er ryddige og av god kvalitet og er glad for at det bare er unntaksvis at leilighetseiere ligger etter med betaling av felleskostnadene. Styret vil, i samarbeid med forretningsfører, fortsette en meget tett oppfølging av utestående fordringer og sameiere som ikke betjener sine felleskostnader må regne med lovens korteste frister for å bringe forholdet ajour.

Det har, som forventet og kommentert i styrets årsrapport for 2021, vært en betydelig økning i sameiets kostnader i 2022, da hovedsakelig fordelte felleskostnader fra KR. Første utkast til årsavregning fra KR indikerte en økning med hele 48% sammenlignet med 2021, hvor hoveddelen, ikke uventet, skyldtes økte energikostnader. En del kostnader økes naturligvis også som følge av en generell kostnadsøkning og økende aktivitet ved resorten (som også gav økt tilbakeleie gjennom 2021 og første halvår av 2022). Etter flere runder med KR ble det avdekket feil i energiavregning og enkelte andre, mindre poster som ble korrigert i endelig avregning.

Endelig regnskap viser at kostnadssiden, med unntak for avregningen fra KR (+34%) og «Andre honorar» (- 100%, styret hadde ikke behov for betalt bistand i 2021) hovedsakelig er som budsjettet. Inntekter er i tråd med budsjett og årsregnskapet viser dermed et underskudd på kr 103.279,- som forslås ført mot sameiets egenkapital, slik at denne reduseres til kr 663.519,- ved årets utgang.

Det var ingen utestående fordringer med forfall > 30dg ved siste årsskifte.

Med forbehold om utfallet i den pågående tvisten med KR vurderer styret sameiets økonomiske stilling og likviditetssituasjon som akseptabel, men det vil være nødvendig å øke felleskostnadene for å unngå ytterligere svekkelser av sameiets soliditet og sikre at sameiet har tilstrekkelig likviditet til også å kunne møte mindre, uforutsette utgifter. Også ved siste årsskifte er balansen høyere enn normalt ved at kortsiktig gjeld og bankinnskudd fortsatt påvirkes av at tilbakeleie for 2. kvartal 2021 ikke er utbetalt til leilighetseierne og at påløpte kostnader knyttet til rettsaken mot KR p.t.er noe lavere enn det beløp som ble holdt tilbake.

BUDSJETT 2023

Budsjettet er, i stor grad, basert på tidligere års regnskap hvor avregning av felleskostnader fra KR er en viktig faktor. Her er det, som nevnt, fortsatt uavklarte forhold knyttet til kostnader for vedlikehold og utskiftninger og budsjettet som fremlegges for årsmøtet er basert på at sameierne når frem med sine synspunkter i denne saken.

Basert på den avregning av felleskostnader som er foretatt for 2022, en forventning om at energikostnadene vil bli noe redusert sammenlignet med 2022 og en generell kostnadsøkning på ca. 5% inneværende år samt et ønske fra styret om en viss styrkning av sameiets egenkapital, har styret sett seg nødt til å foreslå en ytterligere økning av felleskostnadene som innkreves fra leilighetseierne. Det foreslås en økning med ca. 25% sammenlignet med 2022, og at dette gjøres ved en tilsvarende økning av de månedlige innbetalinger f.o.m. juli 2023, mens det som er for lite innbetalt for årets første seks måneder vil bli fakturert som et engangsbeløp med forfall samme dag som tilbakeleien for andre kvartal 2023 kommer til utbetaling.

Styret foreslår et ordinært styrehonorar på nivå med tidligere år, kr 100 000.

FELLESGJELD

I 2022 har 2 leilighetseiere valgt å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld og det er ved utgangen av året 10 seksjoner som er beheftet med fellesgjeld i sameiet. Lånevilkårene for sameiets felleslån i Skagerrak Sparebank er f.t. en rente på Nibor + 250 pkt. (p.t. til sammen 6,09%) med nedbetaling etter annuitetsprinsippet og planlagt endelig innfrielse 01.05.36. Styret er fortsatt av den oppfatning at de fleste vil kunne oppnå bedre vilkår ved refinansiering til personlig lån i Skagerrak Sparebank eller «egen bank» og oppfordrer leilighetseiere med fellesgjeld til å benytte seg av de muligheter som finnes til å innfri sin andel av fellesgjelden to ganger i året.

FIERSKIFTER

I 2022 ble det omsatt 1 seksjon i sameiet, og vi ønsker nye leilighetseiere velkommen, både til resorten og som deltakere i sameiet. Omsetning av leiligheter i de to andre sameiene fordeler seg med 3 for S2 og 5 for S3. Styret registrerer at det er økt etterspørsel etter leiligheter med tilhørende stigene priser og svært få leiligheter til slags. Prisen for nye leiligheter som planlegges bygget og som nå er lansert for salg er langt høyere enn hva en har sett for eksisterende leiligheter, både med og uten utleieplikt, ved Kragerø Resort. Det blir spennende å se hvordan dette blir mottatt i markedet og hvordan det ev. vil påvirke etterspørsel og priser på leiligheter i vårt sameie.

AVSLUTNING

Styret har et godt samarbeid med styret i S2 og er innstilt på å fortsette dette i årene som kommer. Styreleder Roy Styve og styremedlem Knut Haaland som er på valg for en periode på to år har begge akseptert valgkomiteens forespørsel og stiller til gjenvalg. Det vises for øvrig til valgkomiteens innstilling.

Styret vil takke for alle de positive og hyggelige kontakter vi har hatt med seksjonseiere i sameiet gjennom året. Årsmøtet avholdes på Teams tirsdag 27. juni og styret anmoder sameiere som ikke kan eller ønsker å delta i møtet om å sende fullmakt, ev. med stemmeinstruks, til styrets leder eller av styrets medlemmer.

Til slutt minner vi om at det er viktig at styret holdes løpende orientert om alle endringer i seksjonseierne e-post adresser, adresser og telefonnumre osv. for at vår informasjon skal nå ut til dere alle. Denne informasjonen skal meddeles til vår forretningsfører Grant Thornton fortløpende til e-post adresse: sahar.arshad@no.gt.com eller ystanes@no.gt.com.

Representanter for KR er, som vanlig, invitert til å gi en orientering i etterkant av det formelle årsmøtet.

Oslo, den 31. mai 2023
I styret for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Roy Styve
Styrets leder

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem

Knut Haaland
Styremedlem



Resultatregnskap for perioden
1. januar til 31. desember

	Noter	2022	2021
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 186 359	1 001 340
Andre inntekter	1	0	66
<i>Sum driftsinntekter</i>		1 186 359	1 001 406
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	114 100	142 625
Revisjonshonorar	3	11 500	10 375
Forretningsførerhonorar		156 173	153 350
Konsulenthonorar/andre honorar	4	0	50 000
Kostnader sameie	5	1 017 220	771 451
Andre driftskostnader	6	11 053	12 724
<i>Sum driftskostnader</i>		1 310 046	1 140 525
Driftsresultat		(123 687)	(139 119)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		20 409	6 767
<i>Resultat av finansposter</i>		20 409	6 767
Årsresultat før låneposter		(103 279)	(132 352)
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 449 932	1 477 789
Rentekostnader lån		(639 316)	(519 883)
Innfrielse andel fellesgjeld		3 095 136	4 114 059
<i>Resultat av låneposter</i>	8	3 905 752	5 071 965
Årsresultat		3 802 473	4 939 613
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	3 905 752	5 071 965
Resultat av drift overf. egenkapital	7	(103 279)	(132 352)
<i>Sum overføringer</i>		3 802 473	4 939 613

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2022	2021
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	11 913 804	15 819 555
Sum anleggsmidler		11 913 804	15 819 555
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	1 542	0
Utestående fordringer tilbakeleie	10	717 134	1 152 729
Andre kortsiktige fordringer		79 118	9 108
Driftskonto bank		739 476	43 700
Plasseringskonto bank		1 721 186	3 101 015
Sum omløpsmidler		3 258 456	4 306 553
Sum eiendeler		15 172 260	20 126 107

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	663 519	766 798
Sum egenkapital	7	663 519	766 798

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante - og gjeldsbrevlån (felleslån)	8,9	11 913 804	15 819 555
Sum langsiktig gjeld		11 913 804	15 819 555
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 799	21 094
Leverandørgjeld		63 612	113 885
Påløpte renter		116 931	86 595
Påløpte avdrag		98 186	145 475
Annen kortsiktig gjeld	11	2 250 409	3 172 705
Sum kortsiktig gjeld		2 594 937	3 539 754
Sum gjeld		14 508 741	19 359 309
Sum egenkapital og gjeld		15 172 260	20 126 107

Oslo, den 31. mai 2023

Roy Styve
Styreleder

Knut Haaland
Styremedlem

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem

Noter til regnskapet

31. desember 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, og det benyttes regnskapsprinsipper for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende er benyttet for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Dette skjer normalt to ganger i året, 1. mai og 1. november, og hele restbeløpet må nedbetales. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne inntektsføres det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som reduksjon av fordring på sameiere. Innbetaling fra seksjonseier går direkte videre til långiver Skagerrak Sparebank , og påvirker ikke sameiets likviditet. Långiver sletter sitt pant i seksjonene som innfrir sin andel av fellesgjeld. Se også note 8 for ytterligere informasjon om felleslånet.

Oppstillingsplan

I resultatregnskapet vises et resultat før og etter låneposter, hvor resultat før låneposter er lik resultat fra driften. I balansen står felleslån i Skagerrak Sparebank bokført som langsiktig gjeld. Motpost til denne gjeldsposten er en fordring på de sameiere som har en andel av felleslånet.

1. Andre inntekter

	2022	2021
Fakturert driftsselskap for leie i året	4 788 075	5 439 317
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-4 788 075	-5 439 317
Andre inntekter (gebyrer mv)	-	66
Sum	-	66



2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2022	2021
Styrehonorar	100 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	17 625
Sum	114 100	142 625

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500

4. Konsulentonorar/andre honorar

	2022	2021
Juridisk bistand	-	50 000
Sum	-	50 000

5. Kostnader sameie

	2022	2021
Andel felleskostnader Kragerø Resort	978 841	730 285
Andel forsikring	25 008	28 479
Andel festeavgift	13 371	12 687
Sum	1 017 220	771 451

Det er gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2022 med de forbehold som er nevnt i styrets årsrapport.

6. Andre driftskostnader

	2022	2021
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	4 485	2 737
Bankgebyr/andre gebyr	6 568	9 987
Sum	11 053	12 724

7. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2022	766 798
Årets resultat	-103 279
Egenkapital pr. 31. desember 2022	663 519



8. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.22	5,79 %
Innfrielses dato	01.05.2036

Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-92 912 326
Innfridd andel felleslån i år	-3 095 136
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-26 289 369
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-810 615
Restsaldo pr. 31.12.2022	11 913 804

9. Langsiktig fordring på sameiere

Posten er en fordring på de av sameierne som har en andel av felleslånet. Lånet finansierer eiendeler eid av sameierne, og sameiet har dermed en fordring på den enkelte lik andel av lånet. Fordringen reduseres i takt med nedbetaling av lånet.

Fordring på sameiere pr. 1. januar 2022	15 819 555
Innfrielse fra sameiere i 2022	-3 095 136
Nedbetaling av lån i 2022, ordinære avdrag	-810 615
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2022	11 913 804

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere
Denne posten gjelder utestående fellesutgifter pr. desember 2022. Beløpet er innfridd januar 23.

Utestående fordringer tilbakeleie
Posten gjelder leie fra Kragerø Resort for november og desember, fakturert og betalt i januar 23.

11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av skyldig tilbakeleie til sameierne for 4. kvartal 2022, avregnet og utbetalt i februar 2023. Inkludert er også tilbakeholdt leiebeløp til dekning av omkostninger vedr. søksmål samt avsetninger for påløpte kostnader, heruinder avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort for 2022.



Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
v/ Nora Eikeland
Kirkegata 26
Pb 68, 3791 Kragerø

Oslo, 22.11.2023

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel sendt 21.11.23 vedr. seksjon som nevnt nedenfor.

Boligsameie: Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I
Organisasjonsnr.: 991 146 024
Eier: Catrine Gotaas og Johnny Martin Johnsen
Seksjonsnummer: 36
Adresse: Frysjavaen 42H, 0884 Oslo

Opplysninger om boligsameiet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler – se boligsameiets vedtekter.
- Dyrehold – se boligsameiets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap – forsikres gjennom driftsselskapet (i Landkreditt).
- Eventuell golfbil dekkes av egen privatforsikring.
- Leiligheten har utleieplikt, se vedtektene for videre opplysninger.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer – se årsmeldingen.
- Leien regnes av total omsetning og betales etterskuddsvis fra driftsselskapet med en måneds betalingsutsettelse. Tilbakeleie til sameierne avregnes og utbetales etterskuddsvis pr. kvartal.
- Tilbakeleie i eierperioden vil være sameiet uvedkommende. Det betyr at informasjon om slik evt. leie må innhentes fra seksjonseier eller leietaker.
- Videre forutsettes at generell driftsavtale for seksjonen fremlegges for kjøper. Denne regulerer bl.a. at det ikke gis tilgang til å foreta endringer i seksjonen samt vilkår for tilbakeleie.
- Seksjonseier kan nedbetale seksjonens andel av fellesgjeld etter nærmere bestemte vilkår. Ta kontakt med forretningsfører om nedbetaling er ønskelig.
- Felleskostnadene som oppgis er ordinære driftskostnader. I tillegg betaler seksjonen renter og avdrag på andel av fellesgjeld.
- Ny eiers e-postadresse og kontonummer må opplyses.

Seksjonens andel av felleslånet er innfridd.

Opplysninger om seksjonen:

Totale felleskostnader pr. dags dato er kr 1 930 pr. mnd. fordelt på:

Felleskostnader	kr	1 930
Kapitalkostnader – renter	kr	0
Kapitalkostnader – avdrag	kr	0

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jfr. Eiendomsmeglerloven §6-7(3).

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader eller andre heftelser i.h.t. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.22:

Andel av inntekter	kr	85 384
Andel av kostnader	kr	0
Andel av formue	kr	50 716
Andel av gjeld	kr	37 867

Seksjonens ligningsverdi fås hos selger eller evt. hos skatteetaten.

Annen informasjon:

Opplysninger ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har pr. i dag. Selger og megler må kontrollere oppgitte tall mot den informasjon man selv har. Dersom noe er uklart, ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding om ny eier sendes forretningsfører. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, personnummer, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse.

Sameiets årsberetning og –regnskap (for 2022), protokoll fra årsmøtet, vedtekter, husordensregler og forvaltningsplan er vedlagt.

Styreleder i sameiet: Roy Styve, Kanalen 3, 0252 Oslo – e-post: roystyve03@gmail.com

Gebyrer:	Innhenting av opplysninger	kr 3 500 inkl. mva
	Eierskiftegebyr	kr 4 875 inkl. mva

Med vennlig hilsen
for Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort II

Sahar Arshad | Aut. Regnskapsfører/Senior Associate
Grant Thornton Økonomiservice AS
Kirkegata 15 | 0153 | Oslo | Norway
T (office) +47 22 200 400 | T (direct) +47 994 81 244
E sahar.arshad@no.gt.com | W www.grantthornton.no

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kragerø Golf & Spa Resort I

Møtedato: 27.06.23
Møtetidspunkt: kl. 18.00
Møtested: Digitalt – på Teams
Til stede: 17 seksjonseiere ved frammøte og 4 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører Grant Thornton Økonomiservice AS ble representert ved Inger Johanna Ystanes og Niklas Blixt.

Saker til behandling:

Sak 1 Åpning av møtet/konstituering

Møtet ble åpnet av styrets leder Roy Styve.

- A) Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Styve foreslått.
Vedtak: Roy Styve ble valgt.
- B) Registrering av frammøtte sameiere og fullmakter
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene sammen med deltagelse på Teams og innsendte fullmakter som dokumentasjon på antall stemmeberettigede.
Vedtak: Vedtatt.
- C) Godkjenning av innkalling
Ordinært årsmøte ble varslet pr. e-post 15. mai, og innkalling med sakspapirer ble sendt til alle sameiere pr. e-post 16. juni.
Vedtak: Innkallingen ble godkjent som gyldig innkalling til årsmøtet.
- D) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Inger Johanna Ystanes foreslått og til å undertegne protokollen sammen med møteleder kom det forslag på Brede Bjørnebye.
Vedtak: Foreslåtte personer ble valgt.

Sak 2 Styrets årsrapport for 2022
Årsrapporten ble grundig gjennomgått og kommentert av styrets leder Roy Styve.
Vedtak: Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

Sak 3 Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse med noter ble gjennomgått og kommentert av styreleder.
Vedtak: Resultatregnskap og balanse med noter ble fastsatt og styrets forslag til disponering av årets resultat ble enstemmig vedtatt.

Sak 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
Forslag til utbetaling av godtgjørelse til styret kr 100 000.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 Budsjett for 2023
Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og kommentert. Det fremkom ingen tilleggsspørsmål eller kommentarer.
Vedtak: Budsjettet ble enstemmig godkjent i tråd med styrets forslag.

Sak 6 Innmeldte saker fra styret

Ingen innmeldte saker.

Sak 7 Innmeldte saker fra sameierne

Ingen innmeldte saker.

Sak 8 Valg

- Styremedlem Siri Carlsen Græsli er ikke på valg.
Styreleder Roy Styve og styremedlem Knut Magne Haaland er på valg.
- a) Som styreleder for 2 år ble det foreslått gjenvalg på Roy Styve.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- b) Som styremedlem for 2 år ble det foreslått gjenvalg på Knut Magne Haaland.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- c) Som varamedlem for 2 år ble styreleder i sameie II, Olav Chen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- d) Marit Wårum har ønsket avløsning som medlem i valgkomiteen.
Knut Sagafoss foreslås gjenvalgt for 1 år i valgkomiteen og som nytt medlem for 1 år er Rune Damm foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Flere saker ble ikke behandlet.

Møtet ble hevet kl. 19.00

Etter møtet informerte Espen Westlie fra Kragerø Resort om status, aktiviteter, tiltak og planer på resorten.

Oslo, 27.06.23

Roy Styve (sign.)	Brede Bjørnebye (sign.)
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 16.02.07
Endret på ekstraordinært sameiermøte 13.01.2010
Endret på sameiermøte 08.06.2010
Endret på sameiermøte 23.04.2012
Endret på sameiermøte 16.04.2018
Endret på årsmøtet 22.06.2021

1. Eiendommen

Eiendommen ved Kragerø Resort med gnr. 11 bnr. 255, i Kragerø kommune ("Eiendommen"), er delt opp i 67 seksjoner, med følgende fordeling:

– Seksjon 1– 67: Leiligheter (seksjoner) (heretter kalt Boseksjonene)

2. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte finner sted med minst 3 dagers varsel.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall seksjoner.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité

7. Andre saker til behandling varslet i innkallingen

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer.
- Bestemmelsene om fordeling av felleskostnader samt bestemmelsene om drift og vedlikehold, og som har negative konsekvenser for Driftsseksjonen.
- Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de samlede årlige felleskostnader i Sameiet.
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 49.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal normalt foreligge i god tid før årsmøtet og sendes ut sammen med møteinnkallingen

3. Styret

Styret består av styreleder og 2 til 3 medlemmer og eventuelt inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer velges ved alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner.

Styret skal på vegne av sameierne sørge for at et driftsselskap (Kragerø Resort Drift AS eller annet selskap i dets sted) utfører utvendig drift, vedlikehold og fornyelser av seksjonene, fellesarealer og enerettsarealer i henhold til tinglyst utleieforpliktelse på Eiendommen, og særskilt tinglyst leieavtale mellom den enkelte sameier og driftsselskapet. Et eksempel på leieavtale er vedlagt disse vedtekter som bilag 1.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggende, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

Styret i fellesskap og samtlige styremedlemmer hver for seg forplikter seg til å arbeide aktivt for å få til et best mulig samarbeide mellom Driftsseksjonen (seksjon 1, gnr 11, bnr 253 i Kragerø Kommune) og Seksjonene, slik at driften av anlegget og de økonomiske resultater av denne blir best mulig, til gagn for så vel hotellets eiere/drifere som for seksjonseierne.

De valgte styremedlemmene fra Seksjonene skal sammen med de tilsvarende styremedlemmene i de øvrige to sameiene utgjøre et samarbeidsorgan som skal sikre seksjonseierens interesser og sørge for enhetlige rammebetingelser i de tre sameiene der dette er naturlig. Samarbeidsorganet konstituerer og organiserer seg selv, og skal utpeke et forhandlingsutvalg med minimum en representant for hvert sameie.

Dette forhandlingsutvalget skal ha ansvar for eventuelle forhandlinger med eiere og drifere av hotellet i alle saker av felles interesse for seksjonseierne.

4. Fysisk råderett

Den fysiske rådigheten til eierne av Boseksjonene skal være begrenset ved tinglyst avtale om pliktig utleie i tidsrommet 20. august - 10. juni hvert år, med unntak av hver påske fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Eieren av Driftsseksjonen kan drive slik virksomhet som naturlig hører til utleie av parkeringsareal til gjester av driftsselskapet eller andre.

Ordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet. Det skal fastsettes separate ordensregler for Boseksjonene og Driftsseksjonen.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc., skal godkjennes av styret, og kan bare skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Utleie av Boseksjonene er imidlertid kun tillatt etter de retningslinjer som er nedfelt i seksjonseierens leieavtale med Kragerø Resort Anlegg AS.

Den enkelte sameier kan eie flere seksjoner.

6. Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av felleskostnadene som faller på seksjonen etter reglene i pkt. 7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser, herunder fellesgjeld, i forhold til den enkelte Boseksjonens størrelse. Den enkelte sameier har anledning til å nedbetale sin andel av Sameiets fellesgjeld etter de retningslinjer satt i avtale med Sameiets bank. Slik nedbetaling er ikke mulig i den perioden renter og avdrag på fellesgjelden er garantert dekket i henhold til opprinnelig salgsavtale for hver seksjon ("Garantiperioden").

7. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte seksjon, skal henføres der.

Felleskostnadene, inkludert drift og vedlikehold av parkeringsarealet i gnr. 11, bnr. 258 i Kragerø kommune, men ikke renter og avdrag på fellesgjeld, skal fordeles likt mellom alle seksjonene (Boseksjonene) i henhold til størrelse, dog slik at driftsselskapet i henhold til leieavtalene skal bære felleskostnadene i den periode Boseksjonene er pliktig utleiet, men ikke renter og avdrag på fellesgjeld og eventuelle felleskostnader som kun vedrører selve Sameiet. Seksjonenes størrelse fremgår av vedlegg 2 til disse vedtektene.

Leieinntektene fra den perioden Boseksjonene er pliktig utleid skal i henhold til leieavtalene med driftsselskapet betales til Sameiet, bortsett fra i Garantiperioden der Leieinntektene betales direkte til sameiets bank. Etter Garantiperioden skal Sameiet fordele leieinntektene likt på hver Boseksjon i forhold til størrelsen på hver Boseksjon, og deretter dekke den enkelte Boseksjons andel av felleskostnadene og eventuelle renter og avdrag på fellesgjeld i Sameiet. Eventuell udekket del av hver Boseksjons andel av felleskostnader eller renter og avdrag på fellesgjeld må innbetales av de respektive Boseksjonene.

8. Panterett for felles felleskostnader

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 31.

9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal sørge for at driftsselskapet drifter og vedlikeholder alle fellesarealer i henhold til tinglyst leieavtale mellom den enkelte sameier og driftsselskapet.

10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel. Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
- 2. Pålegg om salg. Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg. Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.
- 4. Fravikelse. Medfører sameierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

12. Bilag

Bilag 1 Leieavtale med tilleggsavtale mellom seksjonseierne og driftsselskapet.
Bilag 2 Boseksjonenes størrelse.

13. Overdragelse

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter samt ordensregler og sørge for hans underskrift på disse. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

Returneres til:

TINGLYST
- 3 NOV, 2005
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 377A

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommune: 0815 KragerøGnr: 11Bnr: 253Festlær:Underfesten:

Beskrivelse:

☐ 1 Befydd¹⁾

☒ 2 Ubefydd

Totaleverdi:
NOK 2.000.000

Hva skal grunnen brukes til?

☐ Bolig

☐ B eiendom

☐ Fritids-
F eiendom

☐ Forretnings-
V kontor

☐ Industri

☐ Landbruk

☐ K Off. vel

☒ A Annet

2. Bortfestes av

Fadelsnr./Org.nr. (11/8 siffer)²⁾ 31105846900Navn: Runar EikenesIdet/ andel:
1/1

3. Til

Fadelsnr./Org.nr. (11/8 siffer)²⁾ 980 332 594Navn: Kragerø Golfpark ASIdet/ andel:
1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 127.434, med forfall den 28.6. hvert år

5. Festetid

Antall år: 80 årRegnet fra - dato:
1.7.2000

6. Pantrett for festeavgiften³⁾

Bortfesteren har pantrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
Bortfesterens pantrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter:

7. Supplerende tekst⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter

1) Del må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
2) Del er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom Intel stes her må den lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefeste-loven, jf. § 14.
4) Der er bare rettshandlinger som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retter til overdragelse av festeretten.

Dato: 3/11/05Disseiens underskrift: Runar Eikenes

SFD213 Elektronisk utgaveSide 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☒ Kartforretningsmøtebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-5 fra oppmålingsmyndighetene Dato: 26.9.2005 Dato: _____ hvorefter tomten er påvist på kart eller i mark.
Regulering av feste- avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften eller tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Jf. vilkårene i festekontrakten datert 3. november 2005
Innvis- ningsrett	☐ Rett til innlesning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☒ Rett til innlesning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Jf. vilkårene i festekontrakten datert 3. november 2005
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for pantthaver	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke være utsett om senere festerett er erlagt b. tomten ikke kunne forlenges ryddesjon c. bortfesteren bare ha prioritet for innlitt tre års forfall festeavgift, bortsett fra fremtidig avgift, med prioritet foran pantthavere.
Omkost- ninger	Ulgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, protokoll, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell fortløsnings- og meglingsprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte oppstå av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfester er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Følger av vedlagte festekontrakt mellom partene datert 3. november 2005.

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjennomføringsdel.

9. Underskrifter	
Sted, dato Kragere, 3. november 2005	
Bortfesterens underskrift <i>Ragnar Eikenes</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver RAGNAR EIKENES
Sted, dato Kragere, 3. november 2005	
Festerens underskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver [Maskinell tekst]

SFO213 Elektronisk utgave Festekontrakt Side 2 av 2

FESTEAVTALE

mellom

RUNAR EIKENES (Fnr. 281058 46900)
(Bortfester)

og

KRAGERØ GOLFPARK AS (Org.nr. 980 332 594)
(Bortfester)

1 Bakgrunn

Bortfester er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 11, bnr. 14, 15 og 253 i Kragere ("Eiendommen").

Fester har inngått leieavtale, datert 18. juli 2001, med tidligere eier og hjemmelshaver til Eiendommen, Odd Eikenes, om leie av et nærmere avgrenset areal av Eiendommen. Kopi av leieavtalen med vedlegg, vedlegges som bilag 1 til denne festeavtale ("Festeavtalen"). Det er videre inngått to tilleggsavtaler til leieavtalen, mellom Runar Eikenes og Kragere Golfpark AS. Disse vedlegges som bilag 2 og bilag 3.

I henhold til leiekontraktens punkt 8 inngås herved festekontrakt for eiendommen gnr. 11, bnr. 253 i Kragere. Eiendommen er vist på vedlagte kart bilag 4a og 4b.

I tillegg til Festekontrakten skal partene signere på standard festeformulær som er nødvendig for tinglysning av festeforholdet, samt egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Festeforholdet gjelder feste til oppføring og drift av hotell og leiligheter, i næringsvirksomhet.

2 Tomten/eiendommen

Festeforholdet omfatter eiendommen gnr. 11, bnr. 253 i Kragere kommune ("Festetomten").

Festetomten anses å ha en eiendomsverdi på kr 2.000.000,-.

3 Varighet og forlengelse

Festetidens lengde skal være 80 år og begynne å løpe den 1. juli 2000.

Fester kan kreve festetiden forlenget med ytterligere 80 år. Slik forlengelse må varsles senest 6 måneder før utløpet av festetiden.

Dersom det ved forlengelsen ikke oppnås enighet om ny festeavgift, skal ny festeavgift fastsettes ved skjønn.

4 Festeavgift

Festeavgiften utgjør på avtaletidspunktet totalt kr. 127.434,- per år. Dette fordeles seg på følgende poster:

- Andel fra leieavtalen (indeksjustert)	kr. 109.434,-
- Tilleggsavtale om tilleggsareal	kr. 10.000,-
- Hugstavtale	kr. 8.000,-

Festeavgiften forfaller til betaling den 28. juni hvert år.

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Festeavgiften skal reguleres den 15. april hvert år i henhold til endringen i konsumprisindeksen, med basis i konsumprisindeksen den 15. april 2005. Dersom slik indeksregulering faller åpenbart urimelig ut for en av partene i forhold til utviklingen i leiemarkedet, eller om indeksen senere ikke utregnes, skal leiereguleringen søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem skal leiereguleringen fastsettes ved skjønn.

Ved eventuell forlengelse av festeavtalen fastsettes festeavgiften på fritt grunnlag etter avtale mellom partene, dog slik at festeavgiften ikke kan settes lavere enn dagjeldende festeavgift. I mangel av enighet fastsettes festeavgiften ved skjønn. Ved fastsettelsen av festeavgiften skal det ikke tas hensyn til de investeringer festeren kan ha foretatt kun hva arealet benyttes til slik som ved fastsettelsen av festeavgiften.

Som følge av Festeavtale og festeavgiften skal leien etter leieavtalen reduseres tilsvarende med kr. 109.434,- og det skal ikke betales noen leie i henhold til tilleggsavtalen om tilleggsareal og/eller hugstavtalen. Disse betalingene er nå innbakt i festeavgiften.

5 Deling av Festetomten

Festeren har rett til å dele Festetomten opp i flere bnr. i forbindelse med de bygg som skal føres opp på Festetomten, uten samtykke fra bortfester. Bortfester plikter å signere på nødvendige dokumenter som hjemmelshaver.

6 Overdragelse og pantsettelse

Overdragelse og pantsettelse av festeavtalen, helt eller delvis (ved eventuell deling av Festetomten i flere bnr. jf punkt 5) er tillatt. Overdragelse skal godkjennes av bortfester, men godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag. Pantsettelse trenger ikke

samtykke fra bortfester. Bortfester plikter å signere på nødvendige dokumenter som hjemmelshaver.

7 Innløsning

Festeren har ingen rett til å løse inn festetomten.

8 Tvister

Skulle det mellom partene oppstå meningsforskjeller om noe punkt i denne festeavtale eller noe annet spørsmål som knytter seg til dette avtaleforholdet, skal uenigheten søkes løst ved forhandlinger. Lykkes ikke dette skal tvister avgjøres av en voldgiftsmyndighet på 3 medlemmer hvortil partene oppnevner et medlem hver mens voldgiftsrettens formann oppnevnes av Sorenskriveren i Kragerø såfremt ikke partsrepresentantene blir enige om oppnevning av formann seg imellom.

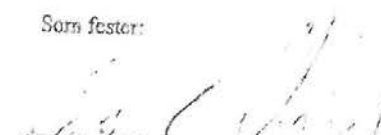
Denne Festeavtale er signert i to eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kragerø, den 3. november 2005

Som bortfester:

Som fester:


Runar Eikenes


Kragerø Golfpark AS.

Bilag:

1. Leieavtale mellom Odd Eikenes og Kragerø Golfpark AS, med vedlegg
2. Udatert tilleggsavtale
3. Tilleggsavtale datert 15. mars 2005
- 4 a. Kart over området
- 4 b. Målehevet



Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.
05/1023-66/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 11/253

Deres ref.

Dato
26.02.2008

FERDIGATTEST

**KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/253 - STABBESTAD
BYGGETRINN 1, HOTELL OG REKKETUN D, E og F
BYGGETRINN 2, REKKETUN B og C.**

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.

Bygningene eller deler av disse 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:

Kragerø Golfpark A/S v/Ove Brevik, postboks 1573 Vika, 0117 OSLO
Kruse Smith AS, Kragerøveien 151, 3770 Kragerø

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 opplysningene 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Vi megler frem dine verdier

aktiv.
Tar deg videre

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stabbestadveien 3F
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230271

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: 31.01.2024

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon