



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 371,-
Selger: Jacob Kristian Hanssen
Marit Wårum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 255
Snr. 63
Oppdragsnr.: 1302260095

Stabbestadveien 5E 783+784

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.

Leiligheten er på ca. 77 kvm i bra og inneholder:
Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og 2 verandaer.

Leiligheten er todelt, slik at en del med soverom og bad samt utgang til veranda kan leies ut, evt. disponeres av gjester samtidig med bruk av hovedenheten.

Leiligheten leveres som en komplett fritidspakke med båtplass, spillerett ved Kragerø golfklubb, golfbil med tilhørende parkeringsplass, samt egen bod for lagring. Her har selger blant annet oppbevart puter, parasoll, grill og blomsterpotter som tas frem i egenbruksperioden. Dette er svært praktisk for å sette et personlig preg på leiligheten. Bodan ligger i nærhet til leiligheten, med kort adkomst.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	78
Andre vedlegg	86
Nabolagsprofil	162
Budskjema	170

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 77 kvm Stue/kjøkken, gang, 2 bad - og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt for sameiet på 10.551kvm. Tomten er svært solrik og har flott utsikt over innseilingen til Kragerø og til Kragerø by. 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.

Bilvei helt frem og alle leilighetene har tilgang til en garasjeplass, spa- og treningsanlegg, egen golfbilvei ned til båthavn, beachclub, svømmebasseng, restaurant og flotte bademuligheter. Kragerø by ligger kun 15 min. unna med ferge. 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 213 000,- pr. 2025, 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, sykkelløyper, 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.

Golfbanen, som ligger rett ved leiligheten, har en lang sesong fra ca. april til november, noe som er lengre enn ved mange andre golfanlegg i Norge.

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.

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 og ferske reker rett fra fiskebrygga. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende og lokale forretninger.

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 Kjølørøndsveien 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 øst i rekketun F, øst for hotellkroppen. Området består også av frittstående hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter oppført i 2007.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, og ytterdører er utført i malt tre.

Tilknyttet leiligheten er det terrasser i betong og tre, med rekkverk i glass, tre og metall.

Etasjeskillere i bygget er av betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Vinduene har noe alders- og bruksslitasje.

- Dører

Avvik: Dører med noe alders og værslitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrasser med noe alder og vær slitasje.

- Overflater Gulv

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

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

- Overflater Gulv

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

Det er registrert oppkant til dusjhjørne som er høyere enn oppkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann fra sistene eller vask kan renne ut av rommet før det renner til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

- Overflater og innredning

Avvik: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innhold

Leiligheten (selveier med utleieplikt) er på ca. 77 kvm i bra og inneholder:

Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og 2 verandaer. Leiligheten er todelt, slik at en del med soverom og bad samt utgang til veranda kan leies ut, evt. disponeres av gjester samtidig med bruk av hovedenheten.

Leiligheten leveres som en komplett fritidspakke med båtplass, spillerett ved Kragerø golfklubb, golfbil med tilhørende parkeringsplass, samt egen bod for lagring.

Her har selger blant annet oppbevart puter, parasoll, grill og blomsterpotter som tas frem i egenbruksperioden. Dette er svært praktisk for å sette et personlig preg på leiligheten. Bodene ligger i nærhet til leiligheten, med kort adkomst.

Følgende fasiliteter/rettigheter/plikter inkluderes i kjøpet:

- Båtplass: Årskostnad til båtforeninga er p.t. kr 2500,-

- Møbelpakke i leiligheten inkl. inventar/hvitevarer. Leiligheten overleveres som forevist.

- Obligatorisk spillerett/aksje på Kragerø golfklubb - Kr. 10 313,- pr. år.

(I dette beløp medfølger det fri inngang til hotellets fasiliteter som SPA og treningssenter (antall personlige kort tilsvarer antall sengeplasser i leiligheten, for denne 4 stk).

- Egen låsbar bod i garasjeanlegg som er tilgjengelig hele året. Bodene er innredet med tregulv og hyller.

- Parkeringsplass i garasjeanlegg, som disponeres eksklusivt ved egenbruk i sommer/påske.

- 4 seters golfbil medfølger. Det gjøres oppmerksomt på at slikt tilbehør medfølger i AS-IS standard. Denne golfbilen fremstår i god stand og eier byttet batteri i 2024.

Utgifter til golfbil (parkering i golfbil garasje, service, trail fee (kjøring på golfbil veiene) kr. 11 810,- per. år. Eget skap til golfbager i golfbil garasjen kr 663,- per år.

Utleie: Innholdsrikt og spennende konsept, godt tilpasset alle aldre. Her kan du velge mellom aktiviteter som golf, tennis, spa-avdeling, beach-club m.m. Golfbanen har lang sesong, normalt fra ca. april til november, noe som gir gode bruksmuligheter store deler av året. Kjøpet inkluderer også 4 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. Leien regnes av total omsetning og betales etterskuddsvis fra driftsselskapet med en måneds betalingsutsettelse. Tilbakeleie til sameierne avregnes og utbetales etterskuddsvis pr. kvartal. 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 losjinntektene som avregnes direkte mot seksjonseier.

Utleieinntektene kan dekke en betydelig del av kostnadene. Selger opplyser at inntekter utenfor egenbruksperioden etter skatt kan dekke om lag 80 % av de løpende kostnadene knyttet til leiligheten, båt plass og golfbil.

Leieinntekter totalt kr. 46 172,- utbetalt til eier i 2025. Leieinntektene i utleieperioden 2025 utgjorde ca. 41 510,-. I egenbruksperioden (sommer og påske) for 2025 utgjorde leieinntekter utbetalt til eier ca. kr. ca. 4662,-. Det presiseres at eier brukte leiligheten selv nærmest hele utleieperioden i 2025. Hotellet opplyser at tilsvarende leiligheter som leies ut mye i egenbruksperioden har hatt ca. 65 000,- utbetalt til eier i egenbruksperioden. Det er med andre ord muligheter for gode leieinntekter! Kostnader til fellesutgifter, eiendomsskatt, båt plass og golfbil utgjorde ca. 40.200,- i 2025, se vedlegg med oppsett litt lenger bak i prospekt.

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 1 400,- for utvask, uavhengig av om egenbruken går over ett eller flere døgn. I egenbruksperioden (sommer) koster vask ca. 1700,- pr. gang.

Standard

Attraktiv fritidsleilighet på Kragerø resort. Leiligheten ligger i rekketun F, i 2. etasje, og har en av de mest attraktive og usjenerte beliggenhetene på Kragerø Resort. Her ligger du lengst unna hotellet, noe som gir en usjenert, lun og rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk.

Med balkong på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du nyte gode solforhold gjennom hele dagen ved å flytte deg mellom balkongene. Enheten har en flott panoramautsikt 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 hvitmalt.

Eier opplyser at innvendige vegger er malt, det er lagt på nye silikonfuger på bad og kjøkken og terrassegulvene er slipt i de senere årene.

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 stor, nordvendt uteplass med fin sjøutsikt og balkong mot sør hvor du har fin utsikt til golfbanen. Det er to flislagt bad i leiligheten, ett i suite 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 to romslige soverom, begge med skyvedørsgarderobe og utgang til sørvendt uteplass med fin utsikt til golfbanen. Begge rom har god plass til å sette inn en ekstra seng eller feks. en barneseng. Det ene soverommet tilhører en egen del som kan stenges av, og om ønskelig benyttes som en separat utleiedel.

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.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges med møbler som forevist.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

Det medfølger en egen parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Denne parkeringsplassen disponeres eksklusivt når eier selv bruker leiligheten i egenbruksperioden (sommer / påske). Utenom egenbruksperioden er det flytende plassering i parkeringsgarasjen. Denne leiligheten har en svært praktisk bod som ligger nærmest rekketun F og egen parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Landkreditt, polisenummer

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Felles sentralfyr. Oppvarming med strøm og gass (radiatorer) foregår i regi av hotellet, og utgiftene avregnes på en A-konto, som leses av og gjøres opp en gang i året. Det samme gjelder varmtvann.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Eiendomsskatt

Kr 7 964 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 333 705 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Felleskostnader og eiendomsskatt.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

87/6795

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer bl.a. kommunale avgifter (med unntak av eiendomsskatt), festeavgift, utvendig forsikring, utendørs drift (gartner, brøyting etc), TV, internett og vaktmestertjenester, hoteltjenester, forretningsførsel og revisjon samt godtgjørelse til styret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 371

Kommentar fellesgjeld

Seksjonen har en andel av gjeld i regnskapet til sameiet på kr.18 799,- pr. 31.12.2025 og en andel av formue på kr. 39 211,- pr. 31.12.2025.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 255, seksjonsnummer 63 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.

Følgende 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. Tegninger stemplet av Kragerø kommune 12.juli 2007 er mottatt og stemmer godt med dagens løsning. Tegninger kan fås ved henvendelse megler.

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 til bebyggelse og anlegg (Byggeområde kombinert formål: fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse) kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (feltbetegnelse BKB4) og omfattes av reguleringsbestemmelsene "Kragerø golf- og hytter I, Kragerø kommune" datert 21.03.00, rev. 25.08.00.

Området omfattes av Detaljreguleringsplan "Kragerø Golf og Spa Resort - gnr. 11, bnr. 253 M.FL", vedtatt 15.06.2017 (Planid: 2017181). Denne planen erstatter delvis den eldre reguleringsplanen "Kragerø golf- og hytter, Kragerø kommune" datert 21.03.00, revidert 25.08.00. I detaljreguleringsplanen står det følgende om "fritidsbolig/fritids- og næringsbebyggelse felt B" hvor leiligheten ligger: Rekketun med totalt 28 enheter med fritidsleiligheter eller fritidsleiligheter for salg- og tilbakeleie. For leiligheten som skal inngå i ordningen med salg og tilbakeleie, skal utleievirksomheten skje som

næringsdrift i fellesdrift og utleieperioden skal være minst 9mnd pr. år. I dag er samtlige leiligheter i bygget i bruk som fritidsleiligheter uten tilbakeleieavtale.

Seksjonen har utleieplikt, og er således definert som næringsseksjon. Kart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Tomten er ellers regulert til grønnstruktur, kjørevei, felles parkering, felles adkomst, gangvei/gågate og , hotell og fritidsbebyggelse - blokk".

Det er planlagt å bygge ca. 100 nye enheter øst for hotellet og denne leiligheten. Det nye leilighetsbygget (byggetrinn 1) øst for leiligheten ferdigstilles september 2026 og vil ikke påvirke utsikten fra leiligheten. Neste byggetrinn 2 som er regulert (men ikke planlagt igangsatt per dags dato) vil ligge nedenfor og øst for leiligheten. Det betyr at byggetrinn 2 ikke vil påvirke utsikten rett nordover fra leiligheten (mot Kragerø). Takhøyden på byggetrinn 2 er satt til maks. 82 m som tilsvarer bakkenivå foran bygget til leiligheten. Utsikten i retning Bærøfjorden vil bli noe påvirket om en står ute på terrassen. Fordi maks høyde er satt til samme høyde som leilighetens bakkenivå vil det være god utsikt over byggetrinn 2 nordøst mot Bærøy. Utsikten nordøstover ned mot fjorden vil da påvirkes noe. Detaljreguleringsplan kan fås ved henvendelse megler. Det er gjort en liten reguleringsendring på grøntarealet rett syd for leiligheten. Her vil utslaget / golfhullet flyttes, og på nedsiden av bygget vil det ligge tilrette for utrykningskjøretøy.

I kommunens arealdelplan er området leiligheten ligger i vist til næringsformål. Ved motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, skal reguleringsplanen gjelde (jf. kommuneplanens side 103). Kommunens arealdelplan kan fåes ved henvendelse megler.

Kopi av kart og reguleringsbestemmelser ligger 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 panterrett 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.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Det foretas vanlig "hotellvask", ikke full nedvask i

fm. overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke (finnannonse, visningsfolder, full fotopakke, facebook, vindusutstilling etc
- 5 500 Oppgjørshonorar
- 6 900 Tilretteleggingsgebyr (innhenting info og utarbeidelse prospekt)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 180 ved salg for 3.490.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr.

20.000,- for utført arbeid samt direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

05.05.2026

**Attraktiv fritidsleilighet med
fantastisk sjøutsikt, båt plass
og golfbil!**





Leiligheten ligger i rekkeleilighet F, i 2. etasje, og har en av de mest attraktive og usjenerte beliggenhetene på Kragerø Resort.

Her ligger du lengst unna hotellet, noe som gir en usjenert og rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk.

Med balkong på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du nyte gode solforhold gjennom hele dagen ved å flytte deg mellom balkongene. Enheten har en flott panoramautsikt mot Kragerø sentrum, Bærøfjorden og Tåtøy.





Leiligheten inneholder:
Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og 2
verandaer.

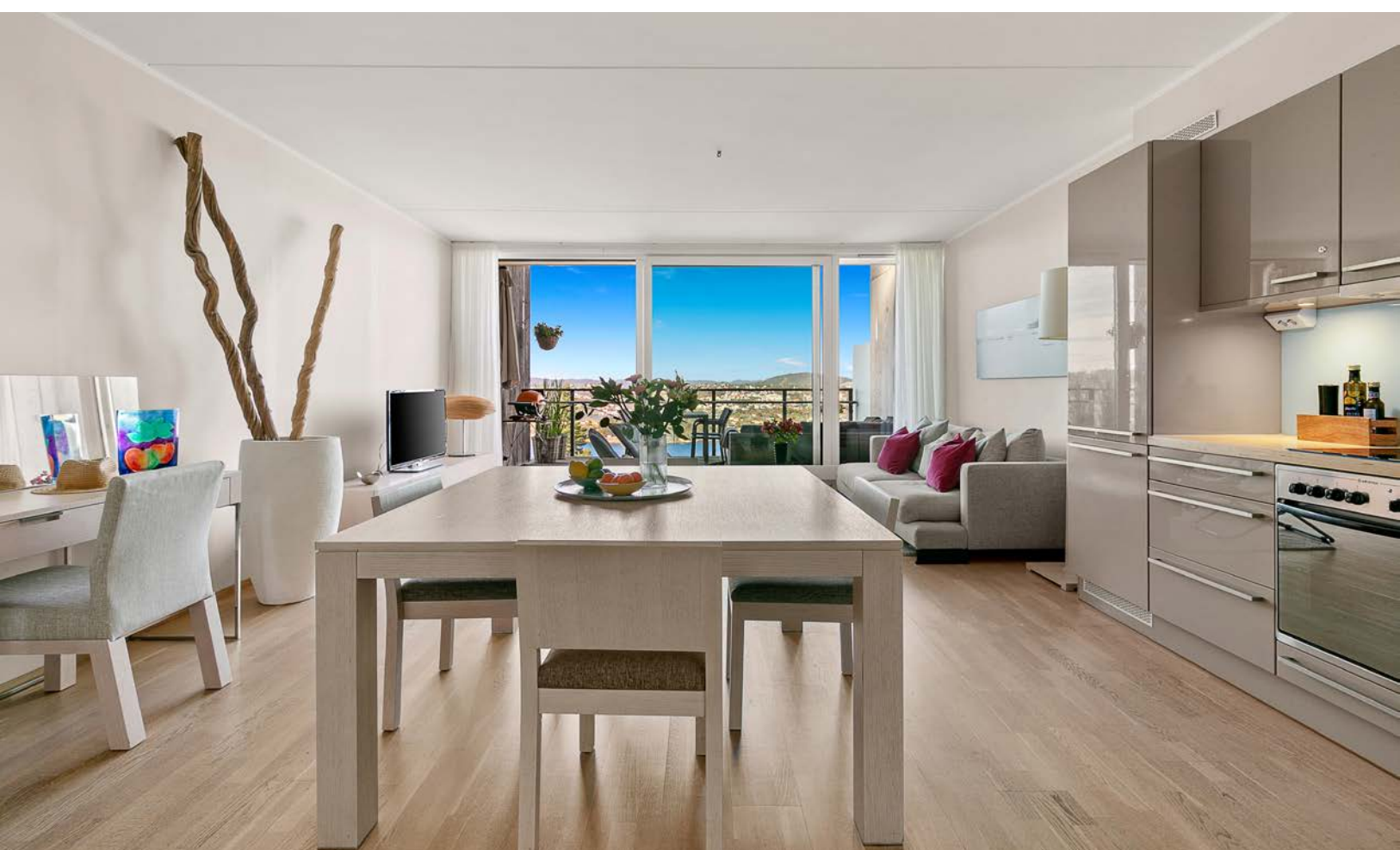
Leiligheten er todelt, slik at en del med
soverom og bad samt utgang til veranda
kan leies ut, evt. disponeres av gjester
samtidig med bruk av hovedenheten.

Stuen oppleves som lys og tiltalende med
en praktisk, åpen løsning mot kjøkkenet.
Kjøkkenet har innredning i sandfargede
høyglansfronter, lys benkeplate og
integreerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang
til stor, nordvendt uteplass med fin sjøutsikt
og balkong mot sør hvor du har fin utsikt til
golfbanen.









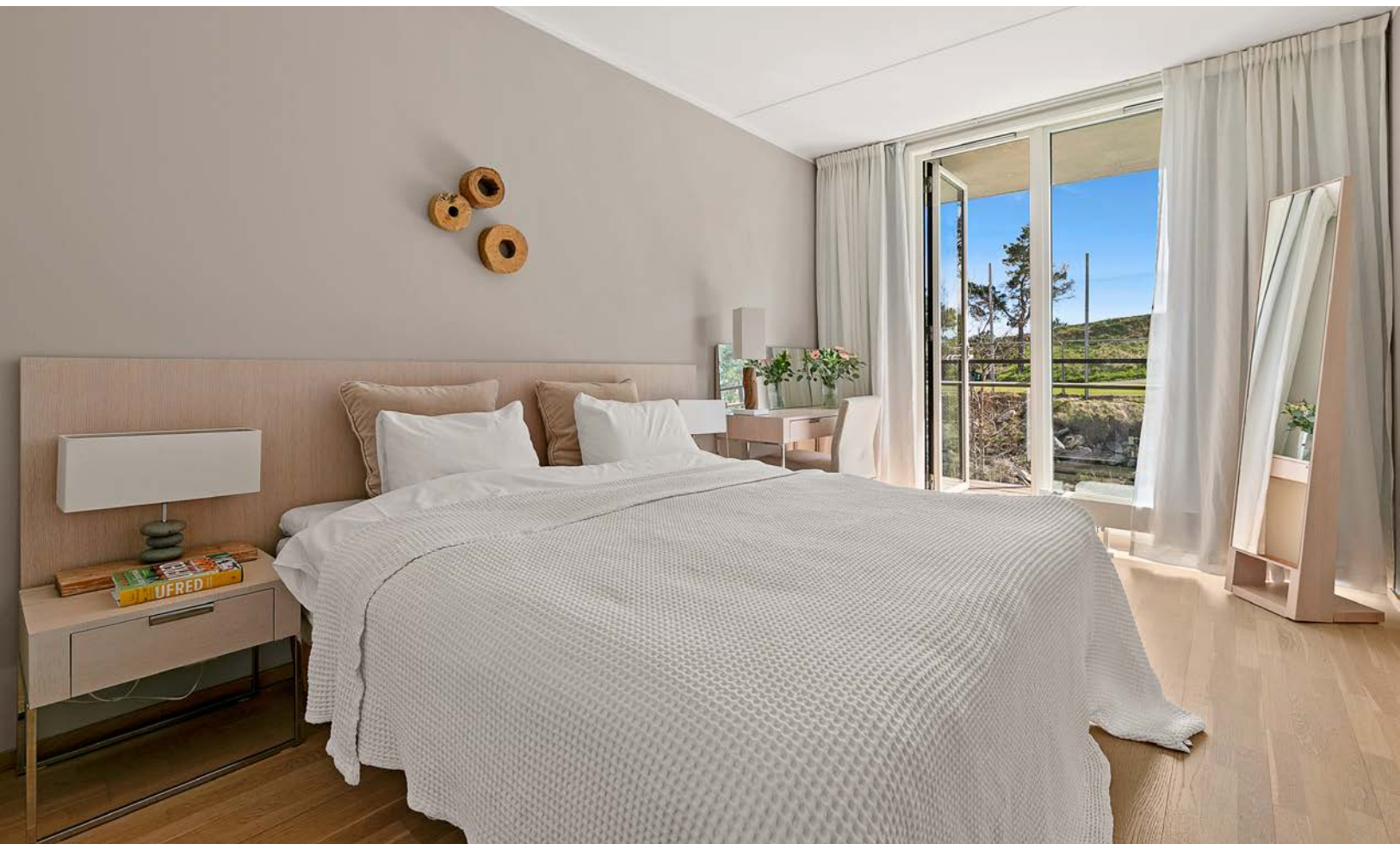




Leiligheten har to romslige soverom, begge med skyvedørgarderobe og utgang til sørvendt uteplass med fin utsikt til golfbanen.

Begge rom har god plass til å sette inn en ekstra seng eller feks. en barneseng.

Det ene soverommet tilhører en egen del som kan stenges av, og om ønskelig benyttes som en separat utleiedel.







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



Kragerø Resort 783-784

2. Etasje



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

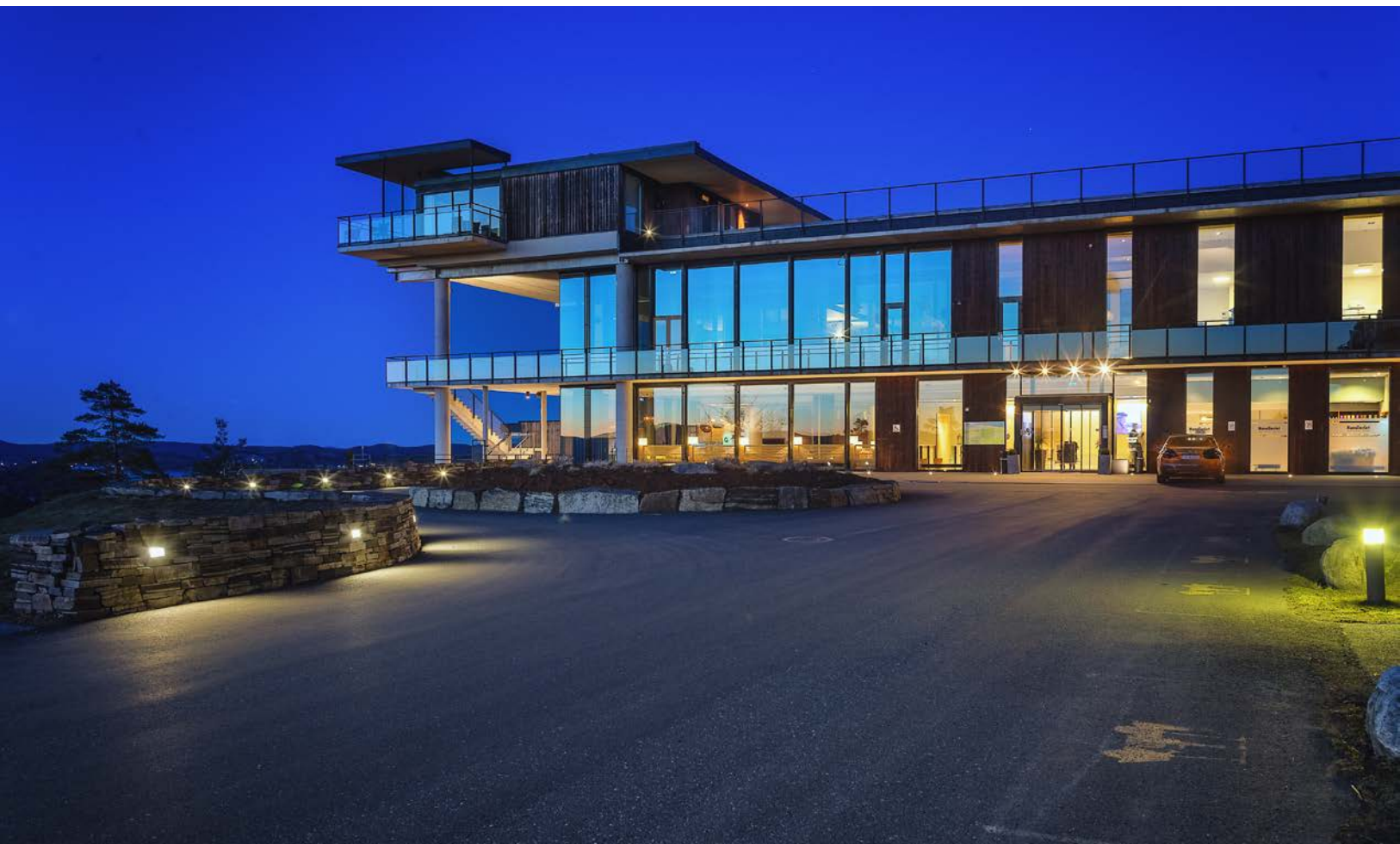
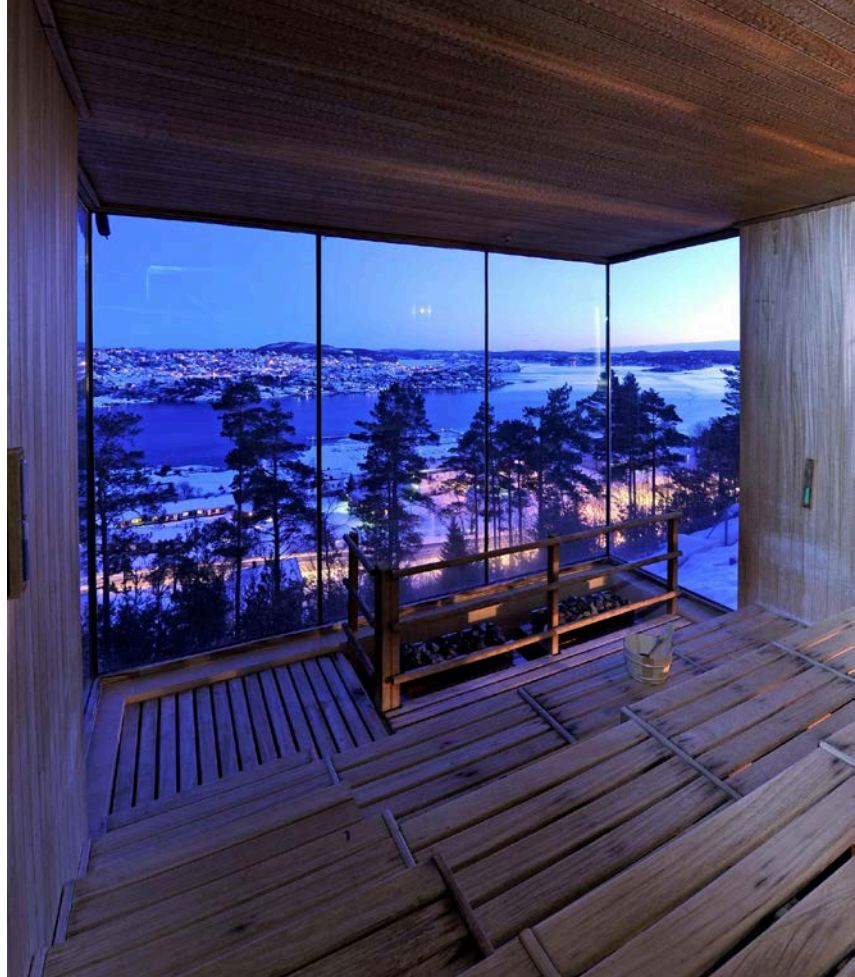
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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.

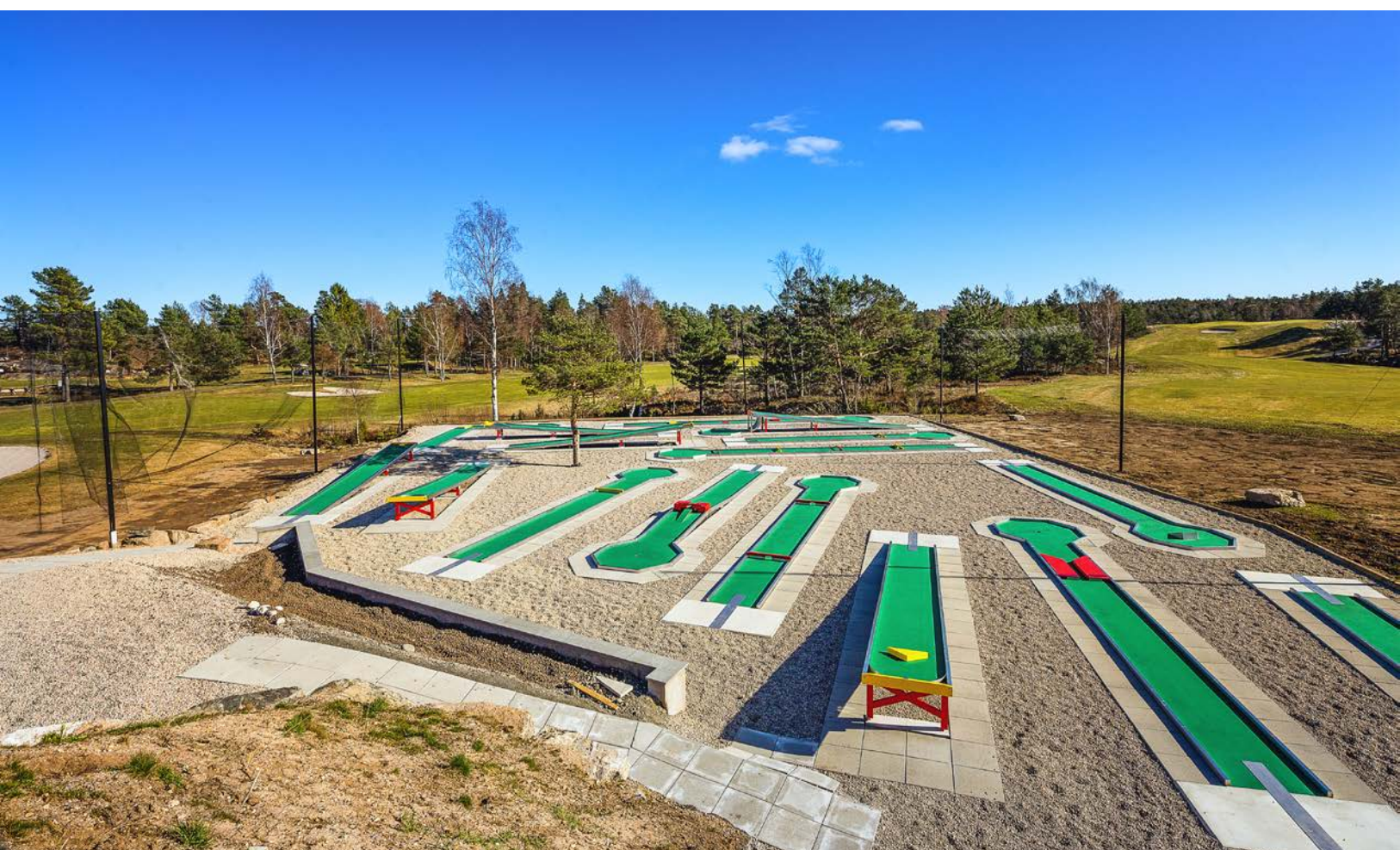
Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av

Norges flotteste golfbaner rett ved leiligheten.















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stabbestadveien 5E, 3788 STABBESTAD
-  KRAGERØ kommune
-  # gnr. 11, bnr. 255, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 10062-1332

Referansenummer: RN6134

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/ Knut Ramberg ble kontaktet av Marit Wårum og Jacob Kristian Hanssen, for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende Gnr. 11 Bnr. 255 Snr: 63 i Kragerø kommune. Alle arealer var tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Det er noen avvik som har TG: 2 - En nevner disse ikke enkelt vis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med et hovedinntrykk som er bra, ut over dette er det registrert stedvis små symptomer på alder og bruksslitasje.

Ut over dette må man påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

Men vær oppmerksom på at bygget utvendig fremstår som godt vedlikeholdt.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Det er noe begrenset alders og bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er to stk badrom i leiligheten.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i leiligheten som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

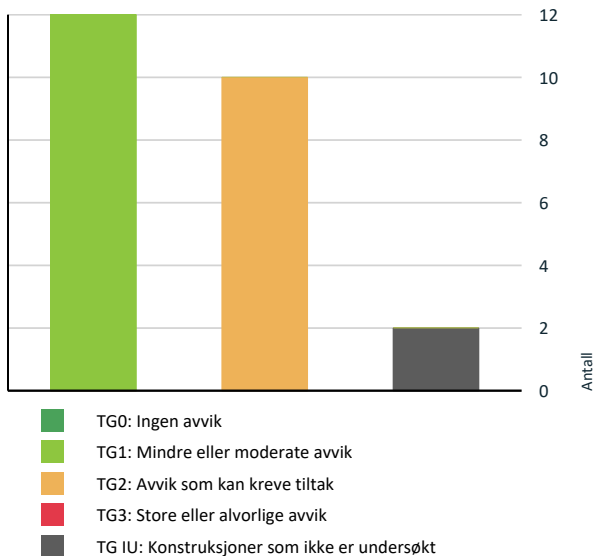
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 783 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 783 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 783 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 784 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 784 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad - 784 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 11 Bnr: 255 Snr: 63 med adresse Stabbestadveien 5E i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad - 783 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad - 784 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Leilighet fra 2007. Ligger i 2 etasje. Total BRA 77 m². Oppvarming med strøm og radiatorer. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har noe alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes vedlikehold av vinduene ut fra en normal vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er sameiets ansvar.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt slitasje, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikk kontroll på vinduer er utført.

🔧 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold av dørene for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje, redusert tetthet og behov for utskifting på sikt.

Vær oppmerksom på at dette er sameiets ansvar.

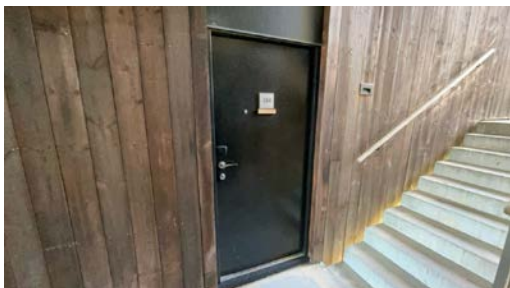
Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til soverom.



Hovedinngangsdør.



Hovedinngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i betong og tre. Rakker i glass, tre og metal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekket bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

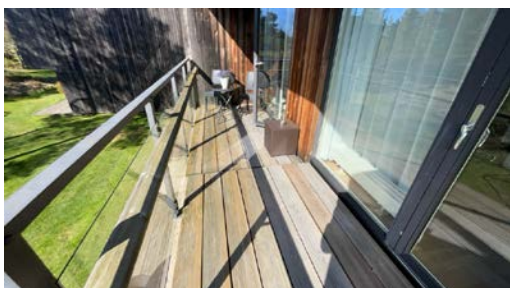
Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Tak er malt betong - etasjeskille.

Det er registrert lett alters og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

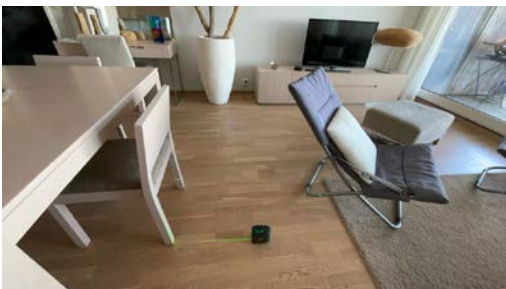


Del av vegg - tak.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

1 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte dører i tre.

Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD - 783

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD - 783

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD - 783

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Målt fall på gulv. Del av gulv.

ETASJE > BAD - 783

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

ETASJE > BAD - 783

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyret bør vurderes ut fra ønsket standard og behov for vedlikehold.

Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon eller behov for utskifting på sikt.



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD - 783

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og spalte under dør.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i tak.

ETASJE > BAD - 783

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dette er innsatte kabin bad.

ETASJE > BAD - 784

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD - 784

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD - 784

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert oppkant til dusjhjørne som er høyere enn oppkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann fra sisterne eller vask kan renne ut av rommet før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet.

Konsekvensen av dagens løsning er at eventuelt lekkasjevann fra sisterne eller vask kan renne ut av rommet før det når sluket, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

ETASJE > BAD - 784

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sluk i gulv.

ETASJE > BAD - 784

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyret bør vurderes for eventuell utskifting eller oppgradering ut fra ønsket standard og vedlikeholdsbehov.

Dersom slitasen ikke utbedres, kan det medføre redusert funksjon, økt risiko for lekkasjer eller behov for hyppigere reparasjoner.



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD - 784

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte under dørrblad.



Montert avtrekk i tak.

ETASJE > BAD - 784

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dette er innsatte kabin bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.



Del av kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe metall.

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og metall.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles varmtvannskilde.

Tilstandsrapport



Montert radiator.



Montert radiator.



Montert radiator.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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.



Kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert sikkerhetsmessige avvik.

Tilstandsrapport



Husbrannslange med vann.



Røykvarsler.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	28
SUM	77				28
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad - 783, soverom, soverom 2, bad - 784		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	77	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Marit vårum og Jacob Kristian Hanssen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	255		63		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Stabbestadveien 5E

Hjemmelshaver

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert område innenfor Kragerø Resort sitt område, i Kragerø Kommune. Det er således kort vei til attraktiv golfbane og spa/bade anlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten består av felles arealer av asfaltert kjøreområder og parkeringer. Ut over dette er det plener. Fra leiligheten er det utsyn mot Kragerø med sjøutsikt. Det er også en meget fin nærhet til golfbane.

Tinglyste/andre forhold

Det er for takstmann ikke forelagt noen opplysninger om båtplass, dette er et forhold som en anbefaler å avklare med megler.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er en leilighet over en etasje. Leiligheten har nr 783 - 784. Snr 63 og ligger i 2 etasje.

Det er en hoved del og et dobbelt rom med eget bad. Det er etablert egen inngang til vær del.

Det er også etablert dører imellom "enhetene" slik at man oppnår en fleksibilitet i forhold til bruken.

Det er fra stue og soverom utganger til terrasser på totalt ca 28 m², fra den ene terrassen har man utsyn mot Kragerø.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.04.2026	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	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	29.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Ja
Infoland.no	27.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	27.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

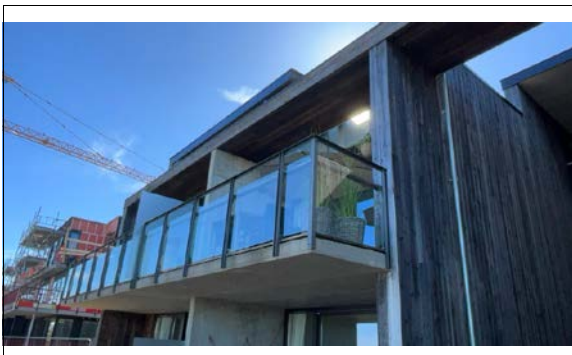
Andre bilder



Utsyn fra terrasse.



Fasade på leilighet.



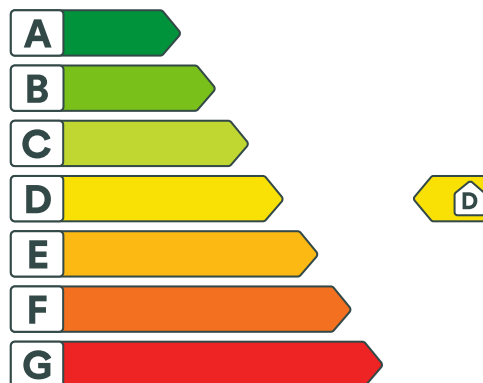
Fasade på leilighet.



Bygg som leiligheten ligger i.



Adresse Stabbestadveien 5E, 3788 STABBESTAD	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288692
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 15626550
Gårdsnummer 11	Bruksnummer 255
Seksjonsnummer 63	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 225 kWh



Stabbestadveien 5E, 3788 STABBESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Stabbestadveien 5E, 3788 STABBESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marit Wårum

Jacob Kristian Hanssen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stabbestadveien 5E

3788 Stabbestad

4014-11/255/0/63



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det foreligger reguleringsplan for området foran og ved siden av leilighetsbygget. Et leilighetsbygg ved siden av er under oppføring og det er regulert for to andre leilighetsbygg. Det foreligger utomhus plan for området foran leiligheten med grøntarealer og golfbilvei.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leiligheten utleies via Kragerø resort iht en egen utleieavtale

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Det er utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kragerø resort

Leilighet	783+784 (leil 2233)
Sameie	1
Prisantydning	kr 3 490 000,00
Totalsum (+omk. iht prospekt)	<u>kr 3 490 000,00</u>

<u>Leieinntekter</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Pr. mnd.</u>	<u>Notat</u>
Leieinnt. Utbet. Egenbruk (sommer/påske 2025)	kr 65 000,00	kr 5 416,67	50% fordelt til eier
Leieinnt. Utbet utenfor egenbruk 2025	kr 41 510,00	kr 3 459,17	Se leiekontrakt

<u>Sum utbetalt (snitt pr. år / mnd)</u>	<u>kr 106 510,00</u>	<u>kr 8 875,83</u>
---	-----------------------------	---------------------------

Utgifter

Rett til båtplass	kr 2 500,00	kr 208,33
Spillerett	kr 10 313,00	kr 859,42
Golfbil: parkering, trailfe, service	kr 11 810,00	kr 984,17
Eiendomskatt	kr 7 964,00	kr 663,67
Fellesutgifter	kr 16 452,00	kr 1 371,00

Inkl. strøm, utv.forsikring, internett/tv, grunnleie, kommunale avgifter, resepsjonkost., stell av plen+,

<u>Sum</u>	<u>kr 49 039,00</u>	<u>kr 4 086,58</u>
-------------------	----------------------------	---------------------------

"Inntekt pr. år / mnd" (forutsatt mye utleie i egenbruk) **-kr 57 471,00** **-kr 4 789,25**

Leieinntekt er å anse som skattbar inntekt (22%)

Fellesutgifter kan det trekkes av 22%

Innboforsikring kommer i tillegg.

Dette er et estimat og det tas forbehold om innhentet datamateriell

Kragerø resort

Leilighet	783+784 (leil 2233)
Sameie	1
Prisantydning	kr 3 490 000,00
Totalsum (+omk. iht prospekt)	<u>kr 3 490 000,00</u>

<u>Leieinntekter</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Pr. mnd.</u>	<u>Notat</u>
Leieinnt. Utbet. Egenbruk (sommer/påske 2025)	kr 4 662,00	kr 388,50	50% fordelt til eier
Leieinnt. Utbet utenfor egenbruk 2025	kr 41 510,00	kr 3 459,17	Se leiekontrakt

<u>Sum utbetalt (snitt pr. år / mnd)</u>	<u>kr 46 172,00</u>	<u>kr 3 847,67</u>
---	----------------------------	---------------------------

Utgifter

Rett til båtplass	kr 2 500,00	kr 208,33
Spillerett	kr 10 313,00	kr 859,42
Golfbil: parkering, trailfe, service	kr 11 810,00	kr 984,17
Eiendomskatt	kr 7 964,00	kr 663,67
Fellesutgifter	kr 16 452,00	kr 1 371,00

Inkl. strøm, utv.forsikring, internett/tv, grunnleie, kommunale avgifter, resepsjonkost., stell av plen+,

<u>Sum</u>	<u>kr 49 039,00</u>	<u>kr 4 086,58</u>
-------------------	----------------------------	---------------------------

"Inntekt pr. år / mnd" (nesten full egenbruk) **kr 2 867,00** **kr 238,92**

Leieinntekt er å anse som skattbar inntekt (22%)

Fellesutgifter kan det trekkes av 22%

Innboforsikring kommer i tillegg.

Dette er et estimat og det tas forbehold om innhentet datamateriell



Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

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

Aktiv Eiendomsmegling
v/ Nora Eikeland
Kirkegata 26
3791 Kragerø

Oslo, 28.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel sendt 28.04.2026 vedr. seksjon som nevnt nedenfor.

Boligsameie: Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I
Organisasjonsnr.: 991 146 024
Eier: Marit Wårum , Jacob Kristian Hanssen
Seksjonsnummer: 63
Adresse: Karenslyst alle 1B, 0278 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.

Informasjon om sameiets lån og vilkår:

Lånenummer:	2655.04.14561 Skagerrak Sparebank
Restsaldo:	kr 7 182 436
Rest løpetid:	11 år
Låneform:	Annuitet
Renteberegning:	Etterskudd
Nominell rente p.t.:	6,69 %

Seksjonens andel av felleslånet pr. 31.12.2025 kr 0.**Opplysninger om seksjonen:**

Totale felleskostnader pr. dags dato er kr 1 371 pr. mnd. fordelt på:

Felleskostnader	kr	1 371
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. 31.12.25:

Andel av inntekter	kr	41 510
Andel av kostnader	kr	0
Andel av formue	kr	39 211
Andel av gjeld	kr	18 799

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 2024), 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 3 950 inkl. mva
	Eierskiftegebyr	kr 5 500 inkl. mva

Med vennlig hilsen
for Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I

Sahar Arshad | Aut. Regnskapsfører/Manager Outsourcing Services
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

Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I Budsjett 2025

	Budsjett 2025	Budsjett 2024	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
Driftsinntekter						
Innkrevde felleskostnader (eks.kap.kostn.)	1 285 000	1 485 000	1 485 000	1 185 000	1 186 359	1 001 340
Økning felleskostnader	0	0		300 000	-	-
Fakturert leie seksjoner	-	-	3 250 207	3 153 655	4 788 075	5 439 317
Tilbakeleie til sameiere	-	-	-3 250 207	-3 153 655	-4 788 075	-5 439 317
Andre inntekter	-	-	0	0	0	66
Sum inntekter	1 285 000	1 485 000	1 485 000	1 485 000	1 186 359	1 001 406
Driftskostnader						
Styrehonorar	140 000	130 000	130 000	100 000	100 000	100 000
Ekstraordinært styrehonorar	0	40 000	40 000	0	0	25 000
Arbeidsgiveravgift av styrehon. tot.	19 740	23 970	24 055	14 100	14 100	17 625
Honorar regnskap-/forretningsfører	176 000	170 000	168 775	152 621	156 173	153 350
Revisjonshonorar	15 000	13 000	14 938	12 250	11 500	10 375
Andre honorar	50 000	250 000	47 314	0	0	50 000
Kostnader sameie	880 000	850 000	817 098	791 459	1 017 220	771 451
Andre driftskostnader	20 000	20 000	10 525	11 840	11 055	12 724
Sum driftskostnader	1 300 740	1 496 970	1 252 705	1 082 270	1 310 048	1 140 525
Driftsresultat	-15 740	-11 970	232 295	402 730	-123 689	-139 119
Finansinntekter / kostnader						
Renteinntekter	30 000	20 000	93 085	66 101	20 409	6 767
Rentekostnader	0	0	0	0	0	0
Netto finansinnt. / -kostn.	30 000	20 000	93 085	66 101	20 409	6 767
Årets resultat (før låneposter)	14 260	8 030	325 380	468 831	-103 280	-132 352
Lånekostnader						
Innkrevde kapitalkostnader	978 000	1 100 000	1 029 985	1 162 836	1 449 932	1 477 789
Rentekostnader lån	-524 000	-640 000	-598 612	-659 993	-639 316	-519 883
Innfrielse andel felles gjeld	0	0	1 000 570	2 421 592	3 095 136	4 114 059
Resultat av låneposter	454 000	460 000	1 431 943	2 924 435	3 905 752	5 071 965
Årsresultat etter låneposter	468 260	468 030	1 757 323	3 393 266	3 802 472	4 939 613
Opplysning:						
Betalt avdrag lån	-454 000	-460 000	-1 431 943	-2 924 435	-3 905 752	-5 071 965
Likviditetsresultat/resultat fra drift	14 260	8 030	325 380	468 831	-103 280	-132 352

Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I
2024

 BankID Signing
Siri Græslil
2025-05-27

 BankID Signing
Knut Haaland
2025-05-27

 BankID Signing
Roy Styve
2025-05-27

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 485 000	1 485 000
Andre inntekter	1	0	0
Sum driftsinntekter		1 485 000	1 485 000
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	194 055	114 100
Revisjonshonorar	3	14 938	12 250
Forretningsførerhonorar		168 775	152 621
Andre honorar		47 314	0
Kostnader sameie	4	817 098	791 459
Andre driftskostnader	5	10 525	11 840
Sum driftskostnader		1 252 705	1 082 270
Driftsresultat		232 295	402 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		93 085	66 101
Resultat av finansposter		93 085	66 101
Årsresultat før låneposter		325 380	468 831
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 029 985	1 162 836
Rentekostnader lån		(598 612)	(659 993)
Innfrielse andel fellesgjeld		1 000 570	2 421 592
Resultat av låneposter	7	1 431 943	2 924 435
Årsresultat		1 757 323	3 393 266
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	7	1 431 943	2 924 435
Resultat av drift overf. egenkapital	6	325 380	468 831
Sum overføringer		1 757 323	3 393 266

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2024	2023
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	8	7 557 426	8 989 369
Sum anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	9	9 047	15 809
Utestående fordringer tilbakeleie	9	616 508	910 879
Andre kortsiktige fordringer	4	37 741	311 792
Innestående bank		2 365 977	1 479 181
Sum omløpsmidler		3 029 273	2 717 660
Sum eiendeler		10 586 698	11 707 029

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 457 730	1 132 349
Sum egenkapital	6	1 457 730	1 132 349

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante - og gjeldsbrevlån (felleslån)	7,8	7 557 426	8 989 369
Sum langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	17 590
Leverandørgjeld		184 784	153 915
Påløpte renter		92 974	110 925
Påløpt avdrag		70 619	74 118
Annen kortsiktig gjeld	10	1 209 456	1 228 764
Sum kortsiktig gjeld		1 571 543	1 585 312
Sum gjeld		9 128 969	10 574 681
Sum egenkapital og gjeld		10 586 698	11 707 029

Oslo, den 26.05.2025

Roy Styve
Styreleder

Knut Haaland
Styremedlem

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem

Noter til regnskapet

31. desember 2024

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

	2024	2023
Fakturert driftsselskap for leie i året	3 250 207	3 153 655
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-3 250 207	-3 153 655
Andre inntekter (gebyrer mv)	-	-
Sum	-	-

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2024	2023
Styrehonorar	170 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	24 055	14 100
Sum	194 055	114 100

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 938.

4. Kostnader sameie

	2024	2023
Andel felleskostnader Kragerø Resort	774 823	750 669
Andel forsikring (fra KR)	11 556	11 234
Andel festeavgift	14 629	14 232
Forsikring styreansvar/rettshjelp	16 090	15 324
Sum	817 098	791 459

5. Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	2 635	2 700
Bankgebyr/andre gebyr	7 890	9 140
Sum	10 525	11 840

6. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2024	1 132 349
Årets resultat	325 380
Egenkapital pr. 31. desember 2024	1 457 730

7. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.24	7,20 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-98 429 054
Innfridd andel felleslån i år	-1 000 570
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-27 602 827
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-431 373
Restsaldo pr. 31.12.2024	7 557 426

8. 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 2024	8 989 369
Innfrielse fra sameiere i 2024	-1 000 570
Nedbetaling av lån i 2024, ordinære avdrag	-431 373
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2024	7 557 426

9. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere

Denne posten gjelder utestående fellesutgifter pr. desember 2024.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fra Kragerø Resort for november og desember, betalt i januar 2025.

10. Annen kortsiktig gjeld

Inkludert i posten er skyldig tilbakeleie til sameierne pr. 31.12.24, avregnet og utbetalt i februar 2025.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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.

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

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.

Denne versjonen er oppdatert med endringer vedtatt på ordinært Årsmøte våren 2024

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, den arkitektoniske kvaliteten, sikkerhet og trivsel 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, den arkitektoniske kvaliteten, sikkerhet og trivsel ved 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. Sameie I og II må i tillegg forholde seg til de begrensninger og forpliktelser som følger av leieavtalen med KR.
5. I saker hvor Styret har nødvendig mandat til å fatte en beslutning skal prinsippene i Forvaltningsplanen legges til grunn.
6. Ved tiltak som berører Kragerø Resort Anlegg (KRA)'s eiendom skal Styret sørge for at tiltaket diskuteres og godkjennes av KRA før beslutning fattes.
7. Kostnader skal søkes fordelt på en rettferdig måte og i størst mulig grad slik at den som oppnår fordelene også dekker kostnaden.
8. Styret skal sørge for at KRA og de øvrige sameiene «høres» i alle saker som kan ha direkte betydning for dem.

Forvaltningsplan

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
AVSKJERMING	Utvendig beplantning til avgrensning mot fellesareal / skjerming av innsyn utenfor terrasser	<p>Beplantning av hekk utenfor terrasse kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det tillates å plante hekk, type Agnbøk. • Hekken skal plantes rett utenfor eksisterende platting. Hekken kan gå i hele leilighetens lengde. Hekkplanter skal plantes i rett linje (Ikke sikkert som man til tider gjør på en slik hekkplante) • Det skal være en 80 cm åpning inn til terrasser. Her skal det plasseres en skiferhelle som dekker hele arealet der det ellers er hekkplanter. Kant på helle skal være jevn og i flukt med hekkplanter og høyde likt terreng. • Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar og vedlikeholde hekken og eventuelt skifte ut døde planter. Sameiet legger inn rutine på at gartner på årlig vedlikeholdsrunder beskjerer hekkene som bekostes av sameiet. • Der det er fjell tillates det å plassbygge en blomsterkasse til dette. Høyde ca. 50 cm og bredde ca. 50 cm, Kassene skal være av samme type hos samtlige som må ha denne løsningen og skal være av i betong eller tilsvarende materiale som kledningen. • 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 av sameier
	Glassvegger til skjerming mot trappehus/garasjer og naboileigheter	<p>Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; Gjelder bakkeplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levegg skal utføres i frosted 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 av sameier
	Generell beplantning på og utenfor sameiernes områder (bl.a. sikring av sjøutsikt gjennom rydding og beskjerjing)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	Sameiestyret, eventuelt i samarbeid med KRA ⁽¹⁾	Dekkes normalt av Sameiet

Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
	<ul style="list-style-type: none"> Ønske om endringer i beplantning utenfor sameiets område fremlegges til KRA for behandling 		
Skjerming av topterrasser	<p>Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt;</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 av sameier
Annen avskjerming	<p>Annen avskjerming som oppsett av gjerde, ikke godkjent levegg og andre bygningsmessige konstruksjoner skal unngås.</p> <p>I spesielle tilfeller kan Sameiestyret i tråd med sameiets vedtekter og i samråd med KRA avvike fra dette og godkjenne akseptable forslag til løsninger.</p> <p>Markiser</p> <p>Markise tillates. Disse skal kun leveres og monteres av den leverandør styret i Sameiene har tegnet avtale med.</p> <p>Duk skal være av typen teflonbehandlet akryl. Farge duk: Basalt 8203</p> <p>Stenger og støtteverk: FSM 71319 Antrasitt</p> <p>1 etasje mot sør: Markise med 15 graders fall på armer. Maks utfall lik plattingsbredde, dog maks 2 meter ut fra balkongkant over. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på terrassetak over.</p> <p>2 og 3 etasje mot sør: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over.</p> <p>1 etasje mot nord: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over.</p>	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes av sameier

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
		<p>2 etasje 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)</p> <p>3 etasje mot nord: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over.</p> <p>3 etasje(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</p> <p>I leiligheter som har en terrasse mot vest og lignende terrasser mot sør tillates markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer.</p> <p>Det vil i noen tilfeller kunne avvikes med hellingsgrad på markiser, men vinkel markiser skal uansett enten være 15 eller 40 grader</p> <p>Markiser skal rulles inn når leiligheten ikke er i bruk.</p> <p>Markiser skal bestykkes med motor og vindføler slik at automatisk inntrekk skjer ved for sterk vind.</p>		
BELYSNING, VARME OG EL	Belysning på terrasser	<p>Kan etter søknad tillates dersom følgende betingelser er oppfylt;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 64/623681 	Godkjennes av Sameiestyret, i Samarbeid med KRA	Dekkes av sameier

Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad	
Varmeelementer på terrasser	Elektriske terrassevarmere kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; <ul style="list-style-type: none"> 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 (kW) kan fastsettes av styret Fastmontert armatur (tak- og veggmontert) tillattes. Det anbefales å benytte fastmonterte varmelamper pga. brannsikkerhet. Varmekilder med åpen flamme er ikke tillatt.	Installeres av den enkelte	Dekkes av sameier	
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 Egne ladestasjoner kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; <ul style="list-style-type: none"> Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Standardløsning skal være basert på at separat kurs med egen måler installeres Godkjent elektriker skal benyttes Må søkes og meldes inn til Sameiet i hvert tilfelle 	Sameiestyret godkjenner standardløsning. Sameiestyret bestiller dette av prekvalifisert installatør. Normalt skjer installasjon før sesong	Dekkes av sameier	
BEHANDLING AV UTVENDIGE FLATER	Behandling av terrasse gulv	<ul style="list-style-type: none"> 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 likevel finner det nødvendig å behandle terrassebord kan gulvet behandles med en nøytral grå eller brun farge. Soppbehandling slik at det ikke gror så lett grønske kan anbefales Nye terrassegulv må være av type 145x28 mm trykkimpregnerte furu. 	Den enkelte	Dekkes av sameier
	Behandling av utvendige betongflater	<ul style="list-style-type: none"> 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 av sameier

	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; <ul style="list-style-type: none"> • 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 av sameier
	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 sameier
	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. Andre skader dekkes av sameiets forsikring i henhold til Eierseksjonsloven.	-	Uaktsomhet: Dekkes av sameier

(1)

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 sameierens 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 hensettes i gangområder, trapper eller avsatter. 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.

Røyksneiper, 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 godkjenning 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.

Hotellets fellesarealer – ved opphold i lobby, restauranter, spa, garderobes, 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 hensettes 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 rørøpplagg, 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kragerø Golf & Spa Resort I

Møtedato: 18.06.25
Møtetidspunkt: kl. 18.00
Møtested: Digitalt – på Teams
Til stede: 19 seksjonseiere ved frammøte, herav 2 med fullmakt - 19 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 6. mai, og innkalling med sakspapirer ble sendt til alle sameiere pr. e-post 6. 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 Øyvind Nypan.

Vedtak: Foreslåtte personer ble valgt.

Sak 2 Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten ble grundig gjennomgått og kommentert av styrets leder Roy Styve.

Etter gjennomgangen av styrets årsrapport var det flere leilighetseiere som tok ordet og samtlige ga uttrykk for at de delte styrets bekymring og misnøye med fremdrift i Leietakers arbeid med vedlikehold og utskiftninger.

Vedtak: Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

Sak 3 Årsregnskap for 2024

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. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Sak 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Forslag til utbetaling av godtgjørelse til styret kr 140 000.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett for 2025 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

Styreleder Roy Styve og styremedlem Knut Magne Haaland er på valg.

Styremedlem Siri Carlsen Græsli er ikke 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 1 år ble styreleder i sameie II, Olav Chen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- d) Knut Sagafoss og Rune Damm foreslås gjenvalgt for 1 år i valgkomiteen.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Flere saker ble ikke behandlet.

Møtet ble hevet kl. 18.45

Etter det formelle årsmøtet var det felles informasjonsmøte med Helene Vefald fra Kragerø Resort om status, aktiviteter, tiltak og planer på resorten.

Oslo, 18.06.25

Roy Styve (sign.)
Møteleder

Øyvind Nypan (sign.)
Protokollvitne

**REGLER FOR BRUK AV GOLFBIL
VED
KRAGERØ SPA & RESORT**

Eier, og de som eier lar føre bilen, forplikter seg til enhver tid å følge Kragerø Golf As' regler for kjøring med golfbil på veiene tilknyttet golfbanen og ellers på resorten.

De viktigste reglene er:

- Ingen kjøring av personer under 16 år
- Aldri flere personer i bilen enn antall seter i bilen tilsier (2 eller 4 personer)
- Golfbilen skal parkeres i golfbilgarasjen over natten (innen kl 23.00), og ikke på hotellets område.
- Ingen kjøring på offentlig vei.
- Ingen kjøring i alkoholpåvirket tilstand (samme regler som for personbil/motorvogn)
- Ingen kjøring på golfbanen utenom ved spill

Brudd på reglene kan medføre at man blir nektet å kjøre på Kragerø Golf AS'/Resortens veier.

Ved utlån/utleie av leilighet med golfbil forplikter eier seg om å informere lån-/leietager om reglene.

Med vennlig hilsen

Kragerø Golf AS



Terra Eiend. megl.
Kragere
985 420 785

LEIEAVTALE

mellom



Doknr: 645691 Tinglyst: 14.08.2007
STATENS KARTVERK

Navn: Utleier 1 Utleier 2
Marit Wårum Jacob Hanssen

heretter "Utleier"

og

KRAGERØ GOLF & SPA RESORT AS

heretter "Leietaker" og "Selger"

I BAKGRUNN FOR AVTALEN

- A. Kragere Golfpark AS fester gnr. 11, bnr. 253 i Kragere kommune. Denne eiendommen vil utgjøre SPA & Resort anlegget ("Eiendommen"). Eiendommen vil videre fradeles til opptil fire parseller som også skal festes, slik det fremgår av vedlagt kart, **bilag 1**, for utbygging av anlegget Quality SPA & Resort Kragere ("SPA & Resort Anlegget"). Eiendommen overdras til Selger som skal stå for utbyggingen.

På den ene parsellen, merket med gult på bilag 1 ("Parsell 1"), skal Selger oppføre 67 frittliggende leiligheter og et parkeringsanlegg, som skal seksjoneres slik at hver leilighet blir en egen seksjon og at parkeringsanlegget blir en egen seksjon.

På den andre parsellen merket med grønt på bilag 1 ("Parsell 2") skal Selger oppføre et SPA & Resort hotell med 39 leiligheter, som skal seksjoneres slik at hver leilighet blir en egen seksjon og at hotellets servicearealer (inkludert parkeringsanlegg) blir en egen seksjon ("Hotell og SPA seksjonen"). I tillegg kan det bli fradelt en tredje parsell, i det vesentlige lik den som er merket med blått på bilag 1, og en fjerde parsell, i det vesentlige lik den som er merket med rødt på bilag 1 (sammen "Fremtidige parseller"), hvor det vil kunne bli utbygd ytterligere frittliggende leiligheter samt parkeringsanlegg.

Det vil bli opprettet to uavhengige sameier, ett sameie på Parsell 1 ("Sameie 1"), og ett sameie på Parsell 2 ("Sameie 2"). I forbindelse med fremtidige byggetrinn, vil det i tillegg kunne bli opprettet sameier på Parsell 3 og 4 ("Fremtidige sameier").

- B. Utleier har inngått avtale med Selger om kjøp av fremtidig seksjon (leilighet nr. 2233) på Eiendommen (heretter "Seksjonen"). Seksjonen er sammen med Eiendommen regulert til næringsvirksomhet (næring og fritidsbruk). Dette innebærer at kjøperne av seksjonene, herunder også Utleier, er forpliktet til å fristille de enkelte seksjoner for utleie for en periode som omfatter tidsrommet 20. august til 10. juni, med unntak for perioden fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag ("Påskeuken"). Seksjonene kan benyttes for eget bruk i tidsrommet 10. juni til 20. august, samt i Påskeuken hvert år.

Partene er derfor enige om å inngå avtale om utleie/leie av Seksjonen på de vilkår som er nærmere beskrevet i denne leieavtale.

Utleieforpliktelsen er for øvrig regulert i kjøpekontrakt og ved heftelse på Seksjonen.

- C. Leietaker har inngått avtale med et driftsselskap: Quality SPA & Resort Kragerø AS ("Driftsselskapet") om drift av hotellvirksomhet på hele SPA & Resort Anlegget. Driftsselskapet har inngått en langsiktig leie- og driftsavtale med eier av Hotell og SPA seksjonen i Sameie 2. De enkelte seksjoner som er privat eiet i Sameie 1 og 2 inkludert Seksjonen vil, sammen med Hotell og SPA seksjonen, bli leiet videre fra Leietaker til Driftsselskapet og inngå som en del av SPA & Resort Anlegget på Eiendommen.

II AVTALEN

1. Leieobjektet/utleieperioden

Leietaker leier herved, og Utleier forplikter seg til å leie ut, Seksjonen til Leietaker, i perioden 20. august til – 10. juni hvert år med unntak av Påskeuken, og for en periode på 20 år med rett til forlengelser som beskrevet nedenfor. Leieperioden starter å løpe fra tidspunktet for oppstart av SPA & Resort Anlegget. Oppstart er planlagt å finne sted 30. mars 2007 ("Oppstartstidspunktet"). Partene er enige om at Oppstartstidspunktet kan være gjenstand for justering hensyntatt SPA & Resort Anleggets fremdrift, samt at Oppstartstidspunktet kan være senere enn tidspunktet for Utleiers overtagelse av Seksjonen.

Leiekontrakten for Seksjonen forlenges automatisk for perioder på 10 år, forøvrig på samme vilkår. Partene er enige om at det ikke skal være noen begrensninger for Leietaker med hensyn til det antall perioder avtalen kan forlenges for. Dersom Leietaker ønsker å si opp avtalen må dette gjøres skriftlig 6 måneder før leieperiodens utløp. Leieavtalen er uopsigelig for Utleier.

Utleier samtykker i at denne leieavtalen kan fremleies, herunder til Driftsselskapet.

2. Vederlag

Seksjonen skal inngå som en del av SPA & Resort Anlegget, og skal ved denne leieavtale stilles tilgjengelig for Leietaker sammen med de øvrige seksjoner på Eiendommen. Utleier vil som vederlag for Leietakers leie av Seksjonen motta en andel av Sameie 1 sine samlede leieinntekter i henhold til det følgende:

Fra Oppstartstidspunktet, skal Leietaker betale en leie ("Leiebeløp") som utgjør 35 % av Driftsselskapets losji-inntekter fra alle seksjonene som inngår i SPA & Resort Anlegget. Losji-inntektene er de til seksjonene direkte henførbare inntekter, det vil si inntekt eksklusive salg av frokost, minibar, telefon, drikkevarer, mat etc. ("Losji-inntektene"). Leiebeløpet skal betales til hvert av de to sameiene, fordelt i henhold til kvadratmeter utleieseksjoner i sameiet, slik at Sameie 1 mottar (ant. Utleie Kvm Sameie 1/ant. Utleie kvm totalt) xx% av Leiebeløpet, mens Sameie 2 mottar (ant.



Utleie Kvm Sameie 2/ant. Utleie kvm totalt) yy% av Leiebeløpet. Hvert av sameiene fordeler deretter sin andel av Leiebeløpet på hver eier av seksjonene i forhold til størrelse på seksjonen, til dekning av kostnader i hvert sameie, herunder renter og avdrag på fellesgjeld.

Dersom Parsell 3 og 4 blir helt eller delvis utbygget med leiligheter som inngår i SPA & Resort Anlegget vil inntektene fra disse seksjonene inngå i Losji-inntektene, og Fremtidige sameier vil motta sin forholdsmessige del av Leiebeløpet, basert på samme prinsipp. Sameie 1 og Sameie 2 sine andeler av Leiebeløpet justeres tilsvarende.

I de tre første årene fra og med Oppstartstidspunktet garanterer Selger for at Utleier får dekket renter og avdrag på Utleiers andel av fellesgjeld i Sameie 1. Utover leieinntekten sameiene får fra Leietaker, har Selger avsatt på sperret konto hos sameienes bankforbindelse nødvendig beløp for å dekke sin garantiforpliktelse overfor samtlige sameiere. Dette administreres ved at Leietaker vil forskuddsbetale det årlige Leiebeløpet fordelt over tolv like terminer til sameienes bankforbindelse der det godskrives lånekonto. Dersom Leiebeløpet ikke er tilstrekkelig til å dekke sameienes renter og avdrag på lånekonto, skal resterende beløp dekkes av Selgers garantiforpliktelse.

Etter de tre første årene regnet fra Oppstartstidspunktet skal Leietaker forskuddsbetale til sameiene et årlig Leiebeløp fordelt over tolv terminer med forfall den 1. i hver måned. Hver termin skal stipuleres basert på foregående års Losji-inntekt for den aktuelle måned. Sameiene vil stå ansvarlig for å dekke resten av sine forpliktelser dersom Leiebeløpet ikke er tilstrekkelig.

Leietaker, sammen med Driftsselskapet, skal utarbeide en oversikt over de månedlige Losji-inntektene som sendes til hvert av de to sameiene innen utgangen av februar hvert år. Differansen mellom det forskuddsbetalte Leiebeløpet og det Leiebeløpet Leietaker faktisk skal betale for det aktuelle året, dvs. 35 % av Losji-inntektene, skal avregnes mellom Leietaker og sameiene senest den 15. mars hvert år. Første avregning er 15. mars 2010.

Ved betalingsmislighold påløper renter etter forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

3. Drift og vedlikehold

Leietaker har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av Seksjonen med fellesarealer og servicearealer. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning. Leietaker vil inngå en driftsavtale med Driftsselskapet som skal sørge for den praktiske gjennomføringen av drift og vedlikehold.

For å sikre finansiering av vedlikehold, skal Leietaker påse at Driftsselskapet avsetter 5 % av Losji-inntektene til det formål. Driftsselskapets administrasjon vil utarbeide årlige planer, budsjetter og regnskap for vedlikehold. Disse vil bli fremlagt for sameienes styre.



Leietaker og Driftsselskapet er ikke ansvarlige for Seksjonens andel av renter og avdrag på fellesgjeld. Leietaker og Driftsselskapet er heller ikke ansvarlige for kostnader i sameiene som ikke vedrører SPA & Resort Anlegget, slik som vederlag til forretningsfører og revisor.

For perioden for Utleiers egen disponering, dvs. perioden 10. juni til 20. august samt Påskeuken hvert år, svarer hvert av sameiene for alle kostnader knyttet til fellesarealer og samtlige seksjoner, herunder fellesutgifter som elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann, avløp og renovasjon, vaktmestertjenester, abonnement for telefon, kabel TV, datanettverk, renhold av fellesområder, ladning av golfbiler med mer. Sameiene vil viderefakturere hver enkelt sameier sin andel av disse kostnadene i henhold til størrelse på seksjonen. Det foretas en avregning mellom Leietaker/Driftsselskapet og sameiene av disse kostnader pr. 15. mars hvert år.

Skader påført Seksjonen eller innredning/utrustning i perioden for egen disponering må erstattes av Utleier. Leietaker/Driftsselskapet skal ha rett til å forestå utbedring samt å motregne kostnadene ved dette i leie til Utleier. Utleier skal i så fall ha varsel om dette.

4. Utleiers egen bruk

Som beskrevet ovenfor er Seksjonen tilgjengelig for Utleiers egen bruk i perioden 10. juni til 20. august, samt Påskeuken hvert år.

Dersom Utleier ønsker å disponere Seksjonen utover denne periode, skal Utleier ha anledning til slik bruk dersom Seksjonen er ledig. Driftsselskapet åpner i så fall for bestilling fire virkedager forut for den ønskede periode. Utleier skal betale til Driftsselskapet en kostnadsdekning for renhold etter slik benyttelse. Denne kostnaden fastsettes av Driftsselskapet fra år til år.

Driftsselskapet tar forbehold om endringer i forbindelse med fristilling av Seksjonen for slik benyttelse hensyntatt endringer i booking arrangementer.

Partene er enige om at Utleier disponerer egen bod som kan avstenges i utleieperioden.

Dersom Utleier ønsker å leie ut Seksjonen helt eller delvis i perioden den er tilgjengelig for Utleiers egen bruk kan dette kun gjøres gjennom Driftsselskapet. Slik utleie avtales separat mellom Utleier og Driftsselskapet. Utleier skal motta 50 % av Losji-inntektene som er direkte henførbare til utleie av Seksjonen. Utleier er ansvarlig for å dekke kostnader til Sameiet i perioden for egen bruk, uavhengig av om enheten blir brukt eller ikke.

5. Levering og tilbakelevering

Utleier skal overta Seksjonen fullt utrustet og møblert iht. kjøpekontrakten med Selger. Det er ikke anledning for Utleier til å foreta individuell innredning og/eller utrustning av Seksjonen. Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på Seksjonen.



Utleier forplikter seg til å overlevere Seksjonen til Leietaker i ryddig og rengjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger Seksjonen kl. 12.00 den 20. august hvert år. Tilsvarende forplikter Leietaker seg til å tilbakelevere Seksjonen i samme stand kl. 16.00 den 10. juni hvert år. Driftsselskapet er ansvarlig for å føre protokoll for slik overlevering og tilbakelevering.

Dersom Utleier ønsker å benytte seg av Seksjonen i Påskeuken, fristiller Leietaker Seksjonen til Utleiers bruk kl. 16.00 fredag før palmesøndag hvert år. Tilsvarende forplikter Utleier seg til å tilbakelevere Seksjonen til Leietaker innen kl. 12.00 2. påskedag hvert år. Utleier skal betale til Driftsselskapet en kostnadsdekning for renhold etter slik benyttelse. Denne kostnaden fastsettes av Driftsselskapet fra år til år.

Eventuell klage over at Seksjonen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av Leietaker/ Utleier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

Bestemmelsene ovenfor om tilbakelevering kommer tilsvarende til anvendelse ved leieforholdets opphør.

6. **Mislighold og dagmulkt**

Dersom Seksjonen ikke blir fristilt eller levert i henhold til bestemmelsene ovenfor, eller Utleier på annen måte misligholder sine forpliktelser iht. denne avtale, er Utleier innforstått med og aksepterer herved at det skal påløpe en dagmulkt stor NOK 1.500,- (justeres i henhold til konsumprisindeksen hvert år) for hvert døgn Utleier misligholder plikten til fristilling/levering eller andre forhold under avtalen som vanskeliggjør disponering av Seksjonen for Leietaker i henhold til nærværende avtale. Utleier fraskriver seg uttrykkelig enhver innsigelse eller adgang til å foreta motregning mot påløpte dagmulker.

Betingelsene i avsnittet ovenfor gjelder også Leietaker dersom de overleverer Seksjonen for sent til Utleier.

7. **Tinglysing/transport/konsesjon**

Denne avtale følger som et resultat av utleieforpliktelsen tinglyst på Seksjonen og de øvrige seksjonene på Eiendommen, der den som til en hver tid eier Hotell og SPA seksjonen på Eiendommen har rett til leie av Seksjonen og de øvrige seksjonene på Eiendommen.

Denne avtale er tinglyst som en heftelse på Seksjonen. Avtalen har prioritet foran alle pengeheftelser.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal Leietaker ha rett til fremleie og til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell



6/6

overdragelse av Hotell og SPA seksjonen. Avtalen følger Seksjonen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

8. Tvister

Ved enhver tvist om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen, er partene enige om at tvisten først skal søkes løst i minnelighet.

Dersom tvisten ikke løses i minnelighet, skal tvisten avgjøres endelig ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

Voldgiftsstedet skal være Kragerø og voldgiftsspråket skal være norsk.

Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett til megler.

0820, den 29, 6 - 2006
... / ...

Marit Wårum

Marit Wårum

[Signature]

KRAGERØ GOLF & SPA RESORT AS

Jacob Hanssen

Jacob Hanssen

[Signature]

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Ronny Jørstad
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106694104991

Deres ref.:
Kragerø golf og

Dato:
14.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2269	13.08.2001	Lecieavtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	11	14	0	0

- Dokumentet følger vedlagt
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 - Telefaks: 32 11 88 01 - E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

www.tinglysing.no

LEIEAVTALE

2267

Mellom Odd Eikenes (EIEREN) som eier av eiendommen gnr. 11 bnr. 14 og 15 i Kragerø og Kragerø Golfpark AS (LEIEREN) er det inngått slik avtale:

1. Hva leieforholdet omfatter.

LEIEREN leier et nærmere avgrenset areal av eiendommen slik det er oppmerket i terrenget og slik det fremgår av vedlagte signerte kartskisse, dog slik at yttergrenser mot vest går i gamleveiens senterlinje. Vedlegg 1. Areal som er oppmålt til å være ca. 460 dekar skal av LEIEREN benyttes, for anlegg av del av 18 hulls golfbane herunder treningsfelt og hvor 33,5 dekar av dette arealet skal benyttes dels til parkeringsareal (ca. 2 dekar) og restarealet for bebyggelse. Dette arealet skal gi plass for klubbhus og hytter. Alternativt kan en del av hyttearealet bebygges med hotell om det er ønskelig.

All adkomst til golfbaneanlegget, klubbhus og hytteområdet skjer via ny planlagt vei fra Stabbestad. Det forutsettes at alle nødvendige adkomstveier for vedlikehold av banen, for fremføring av ledninger for vanningsanlegg, avløpsledninger m.m. og eventuelle turstier vil skje innenfor yttergrensene for det leide areal.

Nærmere avtale om landskapspleie, vannbasseng, skogdrift, velteplass for tømmer, veivedlikehold, gjerder m.m. fremgår av signerte vedlegg til denne kontrakt - Vedlegg 2 og 3.

2. Leieforholdets varighet - adgang til å kreve forlengelse.

Leieforholdet gjelder for 40 år fra 1. juli 2000 til 1. juli 2040. LEIEREN har rett til å kreve leieforholdet forlenget i ytterligere 40 år frem til 2080. Dersom slik forlengelse kreves skal grunneieren ha mottatt skriftlig varsel om dette i tek. brev senest 12 måneder før leieperiodens utløp. Ved leieforholdets opphør i 2040 eller på andre tidspunkter av andre grunner - tilfaller golfbaneanlegget med alle tekniske installasjoner inkl. lager, verksted og eget klubbhus grunneieren vederlagsfritt.

3. Diverse betingelser.

- a. LEIEREN er bundet av de betingelser som myndighetene stiller som vilkår for arealenes omdisponering til golfbane og for bebyggelse.
- b. De områder som disponeres til golfbaneanlegget skal ikke kunne kreves utskilt fra gården i noen situasjon og arealet kan ikke kreves særskilt matrikulert.
- c. LEIEREN kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale til andre etter godkjenning av EIEREN. EIEREN kan ikke nekte godkjenning av ny leier uten saklig grunn.



Doknr 2269 Tinglys. 13 02 2001 Emb 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- d. Denne avtale tinglyses med prioritet etter kr. 2.000.000,- - kroner to millioner - til enhver tid og har ikke opptrinnrett. Leieretten kan pantsettes.
- e. Det skal vises varsomhet og tas miljø- og skjønnhetsmessige hensyn ved oppsetting av reklameskilter m.m. samtidig som anleggets avslutning mot yttergrensene av det leide areal skal søkes utformet på en slik måte at det i størst mulig grad glir inn i terrenget på en naturlig måte. Oppstår det uenighet treffes avgjørelsen av voldgiftsnemnda nevnt nedenfor.

4. Leie m.m. - mislighold.

I årlig vederlag for sin disposisjonsrett til grunn betaler LEIEREN fra det tidspunkt spill på banen kan begynne (uavhengig av antall spilleklare hull) innenfor det regulerte område kr. 595.000,- - kroner femhundreogtrettifemtusen - pr. år.

Fra tidspunkt for godkjent samlet reguleringsplan for golf- og hytteprosjektet og under enhver omstendighet fra tidspunkt for anleggsarbeidet igangsettelse betales en årlig leie på kr. 200.000,- - kroner tohundretusen - pr. år.

Fra det tidspunkt det betales full leie skal leien reguleres hvert år med 100% av endringen i konsumprisindeksen basert på indeksen 15.4.2000. Leieren skal selv sørge for slik indeksergulering. Betalt leie refunderes ikke selv om utbyggingen ikke realiseres.

Skulle en slik indeksergulering av leien falle åpenbart urimelig ut for en av partene i forhold til utviklingen i leiemarkedet, eller om indeksen senere ikke utregnes, skal leiereguleringen søkes løst med forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem skal leiereguleringen foretas av voldgiftsnemnda jfr. bestemmelsen om voldgift nedenfor.

Ved eventuell forlengelse av avtalen i 2040 fastsettes leien på fritt grunnlag etter avtale mellom partene - dog slik at leien ikke kan settes lavere enn dagjeldende leie. I mangel av enighet fastsettes leien og reguleringsbestemmelsene av voldgiftsnemnda. Ved leiefastsettelsen skal det ikke tas hensyn til de investeringer leieren kan ha foretatt - kun hva arealet benyttes til slik som ved leiefastsettelsen ved denne kontraktsinngåelse.

Ved forsinket betaling av leie/annet vederlag betales morarente etter morarentelovens bestemmelser.

LEIEREN kan med bindende virkning bestemme at leien skal betales til andre enn eieren av eiendommen.

Dersom leien ikke betales til forfall og heller ikke er betalt med 6 - seks - måneders frist som er varslet i rek. brev er leieavtalen vesentlig misligholdt.

Ved vesentlig mislighold av leiebetaling som foran nevnt og ved unnlatt fravikelse ved leieforholdets opphør vedtar LEIEREN utkastelse uten søksmål etter tvangslovens regler.

5. Forutsetninger for avtalen.

Avtalen bortfaller med umiddelbar virkning dersom en eller flere av følgende betingelser

inntre.

- a. Det blir ikke gitt konsesjon eller andre nødvendige godkjenninger til å benytte arealet til det planlagte formål.
- b. Golfbaneanlegget er ikke/kan ikke ferdigstilles innen 1.7.2005.
- c. Prosjektet er ikke økonomisk gjennomførbart etter LEIEREN's vurdering.

6. Diverse forpliktelser for leieren.

- a. LEIEREN besørger og bekoster alt som har med bygging og drift av golfbaneanlegget å gjøre.
- b. LEIEREN skal besørge og bekoste alt fremtidige vedlikehold av banen med anlegg, tilførselsveier m.m.
- c. LEIEREN har den fulle jaktrett på det leide areal. Dette skal ikke utøves til sjenanse for golfspillet.
- d. I kortere perioder mellom 15. november og 15. mars kan LEIEREN kreve deler av banen stengt for spill om dette er nødvendig av hensyn til skogsdriften for uttak av tømmer, jfr. vedlegg nevnt under siste avsnitt i punkt 1.

7. Diverse rettigheter for utleieren

Nåværende eiers barn med ektefelle og barnebarn har krav på gratis livstids spillerett og kan dermed spille uten noen form for vederlag, såfremt de oppfyller golfforbundets/golfklubbens alminnelige krav for spill på banen. Maks 10 spilleretter til enhver tid.

8. Hytteområdet

LEIEREN forplikter seg til å utstede ønskede festecontrakter for utleie av hyttetomtene etter tomtfestelovens bestemmelser. LEIEREN skal fastsette festeavgiften og foreta innkreving av avgiften. Dette gjelder også eventuell tomt til hotell.

Festetidens lengde skal være 80 år. I festeavtalene skal det stå at tomten ikke kan kreves innløst jfr. tomtfestelovens § 10 2. ledd. Skulle det likevel fra grunneiers side være ønskelig med salg av en eller flere festetomter skal det gjøres fradrag i den årlige leie tilsvarende sist betalte fulle festeavgift. Tomtfejerne kan kreve festetiden forlenget med ytterligere 80 år. Oppnås det ikke enighet om ny festeavgift ved inngåelse av forlenget festeavtale blir årlig avgift å fastsette ved skjønn eller voldgiftsavgjørelse.

9. Kostnader.

- a. Alle kostnader i forbindelse med planenes behandling i offentlige instanser herunder konsesjonsbehandling dekkes av LEIEREN, *u3*



- b. Leiekontrakten kan tinglyses for LEIERENS kostnad. LEIEREN er forpliktet til å besørge kontrakten slettet på fremtidig utskilte parseller av eiendommen enten disse ligger i avtalt tomteområde eller utenfor dette området.
- c. LEIEREN dekker halvparten av UTLEIERS kostnad til juridisk bistand i forbindelse med forhandlinger, befaringer og avtaleinngåelse. LEIERENS andel maks kr. 35.000,-.

10. Voldgift.

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

11. Denne avtale erstatter tidligere inngått avtale datert 17.12.1999.

Horten, 18.7.01

Som eier



Som leier



VEDLEGG II

**VEDLEGG TIL LEIEAVTALE MELLOM ODD EIKENES (EIEREN)
OG KRAGERØ GOLFPARK AS (LEIEREN) OM LEIE AV AREAL TIL
GOLFBANE M.M.**

1. Partene er enige om viktigheten av at golfbananlegget landskapsmessig avsluttes på en harmonisk måte mot grensen til eierens gjenværende eiendom.
Partene er enige om særskilt utforming av landskapet ved green 11 (ved saga/uthus) der EIEREN er gitt adgang til å hente opp jord fra greenområdet til et mellomdeponi. Banen er i henhold til tegninger fra Norconsult på kote 71,5, mens dagens terrenghøyde er kote 70,5. Området på vestre side utenfor formålsgrensen mot vest og nord (1001 – 1000) bringes i samme høyde som golfarealet utenfor greenområdet. Oppfylling skal ikke skje med tunge masser men med masser som myrjord og lign. som besørgeres av LEIEREN.
Odd Eikenes er selv ansvarlig for å fjerne og tilbakelegge matjord.

For å hindre forsurepning på EIERENS område skal LEIEREN legge nødvendig sluk og drenering.
2. Ved utbyggingen av golfbanen skal det legges til rette slik at gangtrafikken i området ledes bort fra boligeiendommene i nord. Skulle det vise seg etter at banen er tatt i bruk at det blir gangtrafikk inn på de private eiendommene kan EIEREN kreve at LEIEREN besørger og bekoster oppsatt gjerde på nordsiden av golfbanen og langs østgrensen mot gnr.11, bnr.104 og videre under hensyntagen til hovedeiendommen. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med gjerde fra EIERENS side, men om behovet melder seg vil LEIEREN bli varslet om dette og for hvilken strekning gjerdet skal oppføres etter hvert.
3. Eksisterende vannbasseng samt vannledning som ligger inne i golfbaneområdet skal opprettholdes til bruk for EIEREN – blir det aktuelt å fylle denne igjen skaffes EIEREN alternativt vann.
4. EIERENS barn/barnebarn skal under ellers like vilkår prioriteres for arbeid knyttet til golfbanen.

Horten, 18.7.01

Som eier



Som leier



VEDLEGG III

**VEDLEGG TIL LEIEAVTALE MELLOM ODD EIKENES (EIEREN)
OG KRAGERØ GOLFPARK AS (LEIEREN) OM LEIE AV AREAL TIL
GOLFBANE M.M.**

Når det spesielt gjelder skogsdriften er EIER og LEIER enige om følgende:

1. Granfeltet Grønknjær som har et mål på 30 x 50 meter skal vernes.
2. Skogsvirke som av en eller annen grunn skal bort fra baneområdet etter åpningen skal legges på steder anvist av LEIER eller utenfor leiet område anvist av EIEREN. Om og når virket skal taes ut skjer etter avtale mellom EIER og LEIER eventuelt i samråd med Herredsskogmesteren.
3. Eventuelle sprengningsskader/anleggsskader på skog erstattes etter takst av Herredsskogmesteren i Kragerø.
4. Vannstanden i Bjerkholddammen må ikke legges så høyt at den hindrer drenering fra tiliggende myrområdet på EIERENS øvrige eiendom. Max høyde 72 m.o.h. tatt ut fra 514.

Utløpet fra Ausa opprettholdes som i dag, bunn grøft = 84,85 m.o.h..
5. Sentrale driftsveier i golfbaneområdet kan også benyttes av EIEREN i forbindelse med skogsdrift i området og i forbindelse med skogsdriften i resten av eiendommen.


Driftsvei syd/nord fra eiendommens bebyggelse på gnr. 11, bnr. 14 og 15 skal legges slik at den ikke krysser noe spillefelt og kan benyttes av EIEREN på helårsbasis.
6. Nødvendig kryssing av Fairway på golfbanen for uttak av skogsvirke kan kun skje på frossen mark.

Horten, 18.7.01

Som eier



Som leier



Erlidæring vedrørende Kragerø Golf & Spa Resort



1. Utleieplikt

Eiendommen gnr. 11, bnr. 253 (Hotell og Spa seksjonen – rekketun A), 255 (rekketun D, E og F) og 256 (rekketun B og C), samt 257 (parsell 4) og 258 (parkeringsanlegg), alle i Kragerø kommune, er regulert til næringsvirksomhet (næring og fritidsbruk) og er derfor underlagt utleieplikt.

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253 og 255, samt seksjon 8-12, 17-21, 23-25 i bnr. 256 har plikt til å leie ut seksjonen i perioden 20. august til 10 juni hvert år med unntak av påskeuken til den som til en hver tid eier gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1, i Kragerø kommune (Hotell og SPA seksjonen) på de til enhver tid gjeldende betingelser. Forpliktelsen følger seksjonens ved salg og kan ikke skilles fra denne. Leietaker har rett til fremleie og til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell overdragelse av Hotell og SPA seksjonen.

De øvrige seksjoner i gnr. 11, bnr. 256 er ikke omfattet av utleieplikten. I den grad disse seksjoner likevel skal leie ut, må utleie skje i henhold til avtale med gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1.

Parkeringsplass

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 samt seksjon 8-12, 17-21, 23-25 i bnr. 256 har rett til bruk av én parkeringsplass i parkeringsarealet i gnr. 11, bnr. 258 i tidsrommet 10. juni til 20. august, samt fra fredag før pålmsesøndag til 2. påskedag hvert år. De øvrige seksjonene i bnr. 256 har rett til parkering hele året. Parkering skjer på umarkerte plasser og etter anvisning fra eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 (Hotell og Spa seksjonen). Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne. Alle kostnader for drift og vedlikehold av gnr. 11, bnr. 258 fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.

3. Bod

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har rett til bruk av én bod på anvist sted. Eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 (Hotell og Spa seksjonen) gir anvisning på hvilken bod hver seksjon gis rett til å benytte. Retten til bod kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen. Alle kostnader for drift og vedlikehold av disse fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.

4. Adkomst

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har adkomst fra offentlig vei til det interne anlegget. Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255, og 256 har adkomst fra offentlig vei fra avkjøring til og over gnr. 11, bnr. 257. Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har evigvarende og vederlagsfri tilgang til sædvanlig bruk av kommunikasjonsarealene på hele eiendommen gnr. 11, bnr. 253, 254, 255, 256 og 257. Alle kostnader for drift og vedlikehold av disse fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.



5. Båtplass

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har tilgang til én båtplass på sted anvist av eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 i henhold til særskilt inngått leieavtale. Retten til båtplass kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne.

6. Medlemskap i Club Estatia Kragerø

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har rett til ett medlemskap i Club Estatia Kragerø i henhold til separat medlemsavtale. Retten til medlemskap kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne.

7. Hotell og Spa-driften

Hotell og Spa-seksjonen har rett til å drive den virksomhet som naturlig hører under driften av Hotel og Spa-virksomheten, herunder blant annet restaurant, kafé, uteservering m.v., også om det tre medfører lukt, røyk eller støy. Denne retten gjelder alt kommunikasjonsareal og annet fellesareal på hele eiendommen (gnr. 11, bnr. 253, 255, 256, 257, 258).

Tinglysing

Denne erklæring tinglyses som heftelse på alle seksjonene i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 samt på gnr. 11, bnr. 258 og 257, (festede eiendommer) alle i Kragerø kommune.

Magnum Eiendoms
megling AS

Org. nr. 887 157 022

for Kragerø Golf & Spa Resort AS
org. nr. 888 835 822
jf. vedlagte firmaattest
CHRISTIAN WESSEL

for Kragerø Golf & Spa Resort AS
org. nr. 888 835 822
jf. vedlagte firmaattest
OVE BREVIK

Vi samtykker til tinglysing av denne erklæring:

for Stovbrand Bank ASA
org. nr. 953 296 215
jf. vedlagte firmaattest
KJAVS-ANDRAS NYSTED

Magnum Eiendoms
megling AS
org. nr. 887 157 022
jf. vedlagte firmaattest
MAY-BASTI TELLARO



Returneres til:

TINGLYST

- 3 NOV, 2005

Festekontrakt

KRAGERØ TINGRETT

DAGBOKNR.: 378

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eieendommen(e)					
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festlær.	Underfestlær.
0815	Kragerø	11	253		
Beskaffenhets		Tomteverdi:			
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggt ¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggt		NOK 2 000 000			
Hva skal grunnen brukes til?					
<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritids-	<input type="checkbox"/> Forretnings-	<input type="checkbox"/> Industri	<input type="checkbox"/> Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vel
<input type="checkbox"/> B. eiendom	<input type="checkbox"/> F. eiendom	<input type="checkbox"/> V. kontor			<input checked="" type="checkbox"/> A Annet
2. Bortfestes av					
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) ²⁾		Navn		Ideell andel	
31105846900		Runar Eikenes		1/1	
3. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) ²⁾		Navn		Ideell andel	
980 332 594		Kragere Golfpark AS		1/1	
4. Festeavgift pr. år					
kr 127.434, med forfall den 28.6. hvert år					
5. Festetid					
Antall år		Regnet fra - dato			
80 år		1.7.2000			
6. Panterett for festeavgiften ³⁾					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift					
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter					
7. Supplerende tekst ⁴⁾					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Noter:					
1) Det må utstedes skjete på bobbyggelsen dersom denne skal overdras samtidig					
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.					
3) Dersom tiset sies her må en lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtfesteloven, § 14.					
4) Der er bare rettssiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle botgjøring i retten til overdragselse av festeretten.					
Dato		Usteders underskrift			
3/11/05		Runar Eikenes			

Sign-Form 03/2004

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår	
Feste- kontrakten er i samsvar med	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev Dateret 26.9.2005 <input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-5 fra oppmålingsmyndighetene Dateret _____ hvorefter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste- avgift:	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Jf vilkårene i feste kontrakten datert 3. november 2005
Innløs- ningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Jf vilkårene i feste kontrakten datert 3. november 2005
Overdræ- 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 panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. feste kontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt b. tomten ikke kunne forlanges ryddig c. bortfesteren har forrang for inn til tre års forfall festeavgift, tomten settes til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristekst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne feste kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne feste kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglys- ses)	Følger av vedlagte feste kontrakt mellom partene datert 3. november 2005.

Denne feste kontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjerning

9. Underskrifter	
Sted, dato Kragersø, 3. november 2005	
Bortfesteres underskrift <i>Kenneth Eikeland</i>	Gjenles med maskin eller blokkbokstaver KENNETH EIKELAND
Sted, dato -65	
Festeres underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenles med maskin eller blokkbokstaver [Maskinell tekst]

FESTEAVTALE

mellom

RUNAR EIKENES (Fnr. 281058 46900)
("Bortfester")

og

KRAGERØ GOLFPARK AS (Org.nr. 980 332 594)
(heretter "Fester")

1 Bakgrunn

Bortfester er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 11, bnr. 14, 15 og 253 i Kragerø ("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 Kragerø 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 Kragerø. Eiendommen er vist på vedlagte kart bilag 4a og 4b.

I tillegg til Festekontrakten skal partene signere på standard festeformular 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 Kragerø 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,-
- Hugstavnale	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 hugstavnale. 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 pantssettelse

Overdragelse og pantssettelse av festeavtalen, helt eller delt (ved eventuell deling av Festetomten i flere bnr. jf punkt 5) er tillatt. Overdragelse skal godkjennes av bortfester, men godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag. Pantssettelse 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.

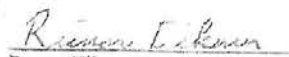
8 Tvister

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 voldgiftsnemnd 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.

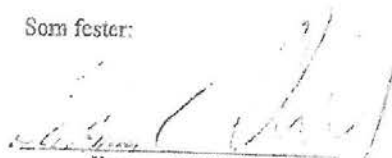
Denne Festeavtale er signert i to eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kragerø, den 3. november 2005

Som bortfester:


Runar Elknes

Som fester:


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. Målebrev

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Nora Eikeland Kragerø Resort
Vår referanse: 0866743/2054238
Bestilling: A2 2016-06-22 13

Dato
22.06.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 295558	Registrert: 29.3.2007	Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BÅTPLASS BESTEMMELSE OM PARKERING
---------------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	11	253	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring vedrørende Kragerø Golf & Spa Resort



1. Utleieplikt

Eiendommen gnr. 11, bnr. 253 (Hotell og Spa seksjonen – rekketun A), 255 (rekketun D, E og F) og 256 (rekketun B og C), samt 257 (parsell 4) og 258 (parkeringsanlegg), alle i Kragerø kommune, er regulert til næringsvirksomhet (næring og fritidsbruk) og er derfor underlagt utleieplikt.

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253 og 255, samt seksjon 8-12, 17-21, 23-25 i bnr. 256 har plikt til å leie ut seksjonen i perioden 20. august til 10. juni hvert år med unntak av påskeuken til den som til enhver tid eier gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1, i Kragerø kommune (Hotell og SPA seksjonen) på de til enhver tid gjeldende betingelser. Forpliktelsen følger seksjonene ved salg og kan ikke skilles fra denne. Leietaker har rett til fremleie og til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell overdragelse av Hotell og SPA seksjonen.

De øvrige seksjoner i gnr. 11, bnr. 256 er ikke omfattet av utleieplikten. I den grad disse seksjoner likevel skal leie ut, må utleie skje i henhold til avtale med gnr. 11, bnr. 253, seksjon

Parkeringsplass

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 samt seksjon 8-12, 17-21, 23-25 i bnr. 256 har rett til bruk av én parkeringsplass i parkeringsarealet i gnr. 11, bnr. 258 i tidsrommet 10. juni til 20. august, samt fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag hvert år. De øvrige seksjonene i bnr. 256 har rett til parkering hele året. Parkering skjer på umerkede plasser og etter anvisning fra eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 (Hotell og Spa seksjonen). Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne. Alle kostnader for drift og vedlikehold av gnr. 11, bnr. 258 fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.

3. Bod

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har rett til bruk av én bod på anvist sted. Eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 (Hotell og Spa seksjonen) gir anvisning på hvilken bod hver seksjon gis rett til å benytte. Retten til bod kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen. Alle kostnader for drift og vedlikehold av disse fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.

4. Adkomst

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har atkomst fra offentlig vei til det interne anlegget. Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255, og 256 har atkomst fra offentlig vei fra avkjøring til og over gnr. 11, bnr. 257. Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har evigvarende og vederlagsfri tilgang til sedvanlig bruk av kommunikasjonsarealene på hele eiendommen gnr. 11, bnr. 253, 254, 255, 256 og 257. Alle kostnader for drift og vedlikehold av disse fordeles på brukerne på samme måte som ordinære felleskostnader.

Rett kopi bekrefte

K. Johansen



Oslo, 25/3-07
samtykker herved til tinglysning

Eiendomsmidler
Eiendomsmidler
Org.nr. 887 157 022

LS

5. Båtplass

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har tilgang til én båtplass på sted anvist av eier av gnr. 11, bnr. 253, seksjon 1 i henhold til særskilt inngått leieavtale. Retten til båtplass kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne.

6. Medlemskap i Club Estatia Kragerø

Alle seksjoner i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 har rett til ett medlemskap i Club Estatia Kragerø i henhold til separat medlemsavtale. Retten til medlemskap kan ikke avhendes separat, men følger den enkelte seksjonen ved overdragelse av denne.

7. Hotell og Spa-driften

Hotell og Spa-seksjonen har rett til å drive den virksomhet som naturlig hører under driften av Hotel og Spa-virksomheten, herunder blant annet restaurant, kafé, uteservering m.v., også om detrte medfører lukt, røyk eller støy. Denne retten gjelder alt kommunikasjonsareal og annet fellesareal på hele eiendommen (gnr. 11, bnr. 253, 255, 256, 257, 258).

Tinglysing


Denne erklæring tinglyses som heftelse på alle seksjonene i gnr. 11, bnr. 253, 255 og 256 samt på gnr. 11, bnr. 258 og 257, (festede eiendommer) alle i Kragerø kommune.

Oslo,


for Kragerø Golf & Spa Resort AS
org. nr. 888 835 822
jf. vedlagte firmaattest
CHRISTIAN WESSEL


for Kragerø Golf & Spa Resort AS
org. nr. 888 835 822
jf. vedlagte firmaattest
OVE BREVIK

Vi samtykker til tinglysing av denne erklæring:


for Storebrand Bank ASA
org. nr. 953 290 215
jf. vedlagte firmaattest
KLAUS-ARNOLD NYSTED

Magnum Eiendomsmedling AS
org. nr. 887 157 022
jf. vedlagte firmaattest
MAY-BRITT TILLAND





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 formålsgrænse.

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 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ingen bestemmelsesområder innenfor planen.

Kragerø, 14. desember 2016.

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

Bilag nr. 1352.102



HANSSEN JACOB KRISTIAN
KARENSLYST ALLÉ 1 B
0278 OSLO

Unntatt offentlighet

Deres ref.

Vår ref.
23/6933 - 6

Dato
09.01.2024

Varsel om mindre endring av detaljreguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-18 varsler Kragerø kommune v/ Bygg og areal på vegne av forslagsstiller Kragerø Resort Eiendom AS c/o Fredensborg AS og plankonsulent Asplan Viak oppstart av arbeid med mindre endring av «detaljreguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort» vedtatt den 15.06.2017.

Formål

Dette brevet har som formål å varsle berørte myndigheter og andre berørte, samt eiere og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket jf. PBL §§ 1-9 og PBL 12-14 tredje ledd.

Søknaden om endring ved forenklet prosess etter PBL § 12-14 behandles i henhold til kommunens delegasjonsreglement av hovedutvalget for plan og bygg.

Kragerø kommune bruker dokument nr 52-031 i Grenlandstandarden for å vurdere om endring av reguleringsplanen kan skje etter forenklet prosess.

Kommunen har besluttet at endringen i planen kan gjennomføres ved bruk av en forenklet planprosess.

Det gis 3 uker høringsfrist for at berørte myndigheter, eiere og festere kan komme med innspill/merknader til den mindre endringen av reguleringsplanen. Grunnet ferie og helligdager settes høringsfristen til 02.02.2024.

Bakgrunn for endring

Kortversjon:

Grunnet vedtatt fremtidig plan om utbygging av nye fritidsleiligheter og hotellrom øst for eksisterende fritidsboliger tilhørende kragerø resort var det behov for å legge en beredskapsvei for utrykningskjøretøy gjennom gjeldende planområdet for detaljreguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort, vedtatt 15.06.2017. Krav om beredskapsveien er også forankret i bestemmelsen til reguleringsplanen for detaljreguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort vedtatt 15.06.2017 og østlig detaljreguleringsplan 211 FT1, Kragerø Resort – Stabbestad, vedtatt 20.10.2023.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

En ny veileder fra Grenland brann og redning har også satt nye krav til utforming av beredskapsveier i Kragerø kommune.

Detaljert forklaring:

I reguleringsplanen det søkes om å endre, 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort, vedtatt 15.06.2017, er det gitt følgende bestemmelser som forankrer beredskapsvei innenfor planområdet:

- Fellesbestemmelse §2.5 gitt «*Opparbeidede veier og felles gangarealer (f_GG1) innenfor planområdet skal gi tilgjengelighet for utrykningskjøretøy*».
- Bestemmelsen §3.2.1 er det gitt «*(...) Den sørligste veien (f_KV2) skal utformes med en veibredde på 3 meter pluss skulder*».

For Gangarealene er det ikke angitt minste bredde, men gangveiene er i plankartet vist med 2 meters bredde. Nye standarder fra Grenland brann og redning krever at beredskapsveier får en veibredde på 3,5 meter.

I nylig vedtatt østlig reguleringsplan, 211 FT1, Kragerø Resort – Stabbestad, vedtatt 20.10.2023, Er det forankret beredskapsvei gjennom avkjørsel til (f_KV2) for å komme seg inn på oppstillingsplasser øst for planområdet:

- Bestemmelse 3.8 «*Kjøreveg F_KV4 Omfatter eksisterende adkomst for gående, golfbil og utrykningskjøretøy*».
- Bestemmelsene for dokumentasjonskrav 2.2.1 Detaljert Utomhusplan 1:200 «*Ved søknad om byggetillatelse for HO2 eller FBK skal det oversendes en detaljert utomhusplan for det aktuelle feltet eller byggetrinnet. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring med tilfredsstillende sikt, opparbeidelse av uteareal, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Sikringstiltak mot golfbanen skal være en del av utomhusplanen for FBK. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.*

Den beste løsningen for beredskapsvei til nye leilighetsbygg øst for eksisterende bebyggelse er vurdert av forslagstiller å være via eksisterende vei og gangvei og inn i de nye områdene. Eksisterende plankart må derfor endres slik at man ivaretar påkrevet bredde for beredskapsvei for eksisterende bebyggelse og for ny bebyggelse. Den eksisterende traseen justeres noe for å kunne kobles mot skissert beredskapsvei inn mellom ny bebyggelse. Deler av regulert trase justeres også fordi den på mindre punkter ikke er etablert slik den er regulert.

Foreslått endring

Kortversjon:

Eksisterende gang og sykkelsti (f_GG1 og f_KV2) får en ny veibredde fra 2,0 til 3,5 meter. Helning og svingradius forandres noe. Se figur 3, 4 og 5. Veien vil forbli en gang og sykkelsti som skal benyttes som beredskapsvei til nye oppstillingsplasser for brannbiler og utrykningskjøretøy.

Detaljert forklaring:

Endringen skal kun gjelde trase og bredde for beredskaps veg (f_GG1 og f_KV2) for å oppnå dagens krav på 3,5m gjennom planområdet, inn til nytt utbyggingsområde øst for gjeldende bebyggelse. Forslagstiller har utarbeidet plan- og profiltegnning. Se figur 3, 4 og 5.

Traseen for vei utvides i areal regulert grøntareal, og areal for hotell blir også redusert.

I endret plankart er f_GG1 utvidet slik at man får ivare tatt svingebevegelse for brannbil i dette området. Vertikalkurvatur til nedre oppstillingsplass er gitt slik at stigning blir tilnærmet 10%. se figur

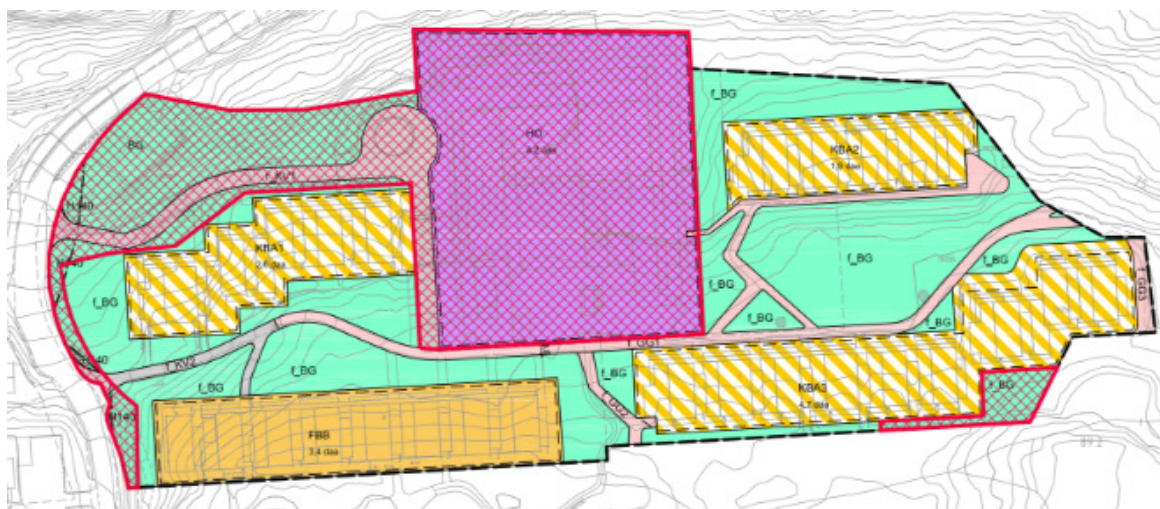
4 og 5. Det er sjekket ut at eksisterende p-anlegg som ligger delvis under beredskapsvegen tåler aktuelt akseltrykk, dette er bekreftet av Fredensborg Fritid AS.

Løsning for marktrykk for støttebein for oppstillingsplass for høydeberedskap ved ny bebyggelse må vurderes der disse skal etableres. Det er fjell i dag flere steder på området.

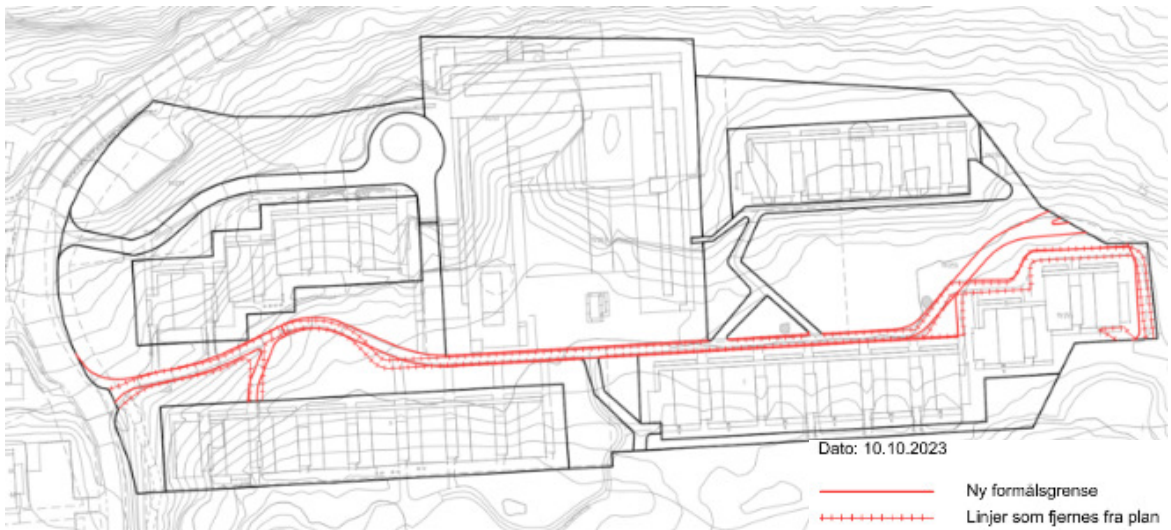
Det er sjekket ut at det innenfor plan for ny bebyggelse er rom for oppstillingsplass for høyderedskap, dvs 12 x 8 meter. Oppstillingsplass for høyderedskap for gjeldende bebyggelse er ved inngangsparti for Spa anlegget. Rekkehusene er lavere. For lavere byggverk med gesims under 9 meter kan brannvesenet benytte manuelle stiger. Siste versjon av landskapsplan for utvidelse av Kragerø resort, reguleringsplan 211 FT1, Kragerø Resort – Stabbestad, vedtatt 20.10.2023 er vist i figur 6.



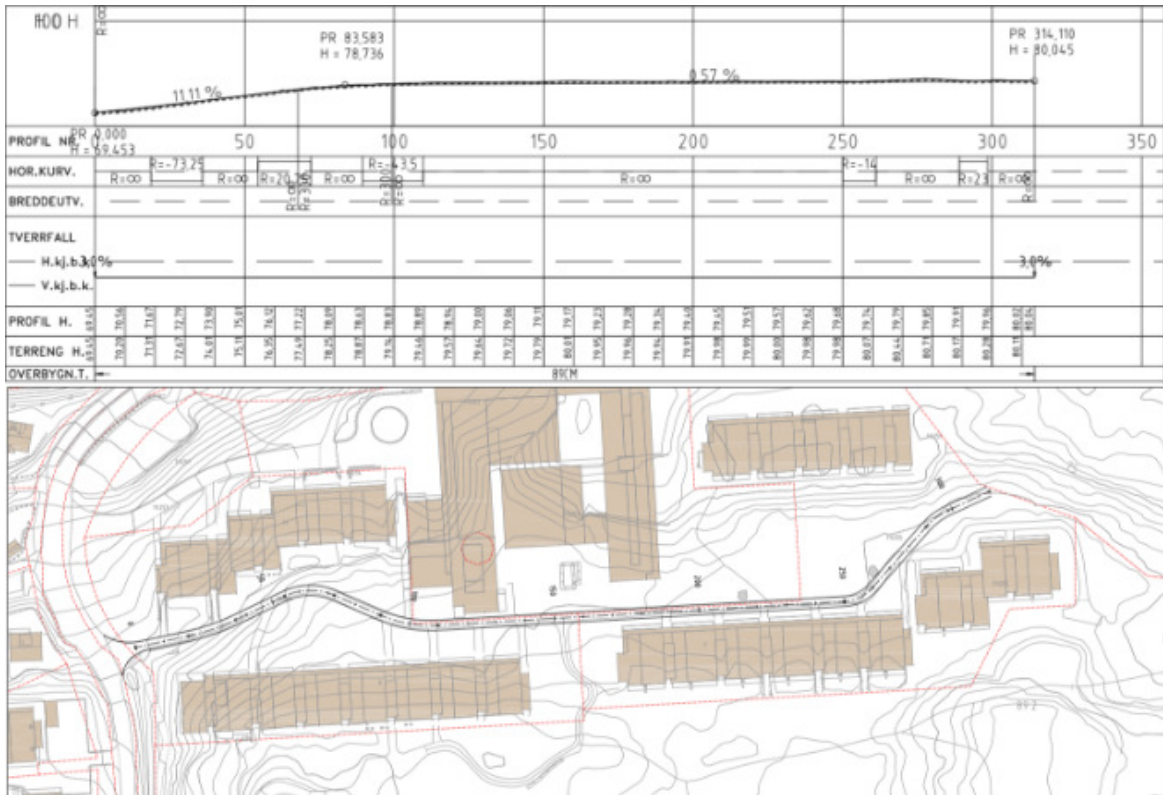
Figur 1: Eksisterende reguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort, vedtatt den 15.06.2017.



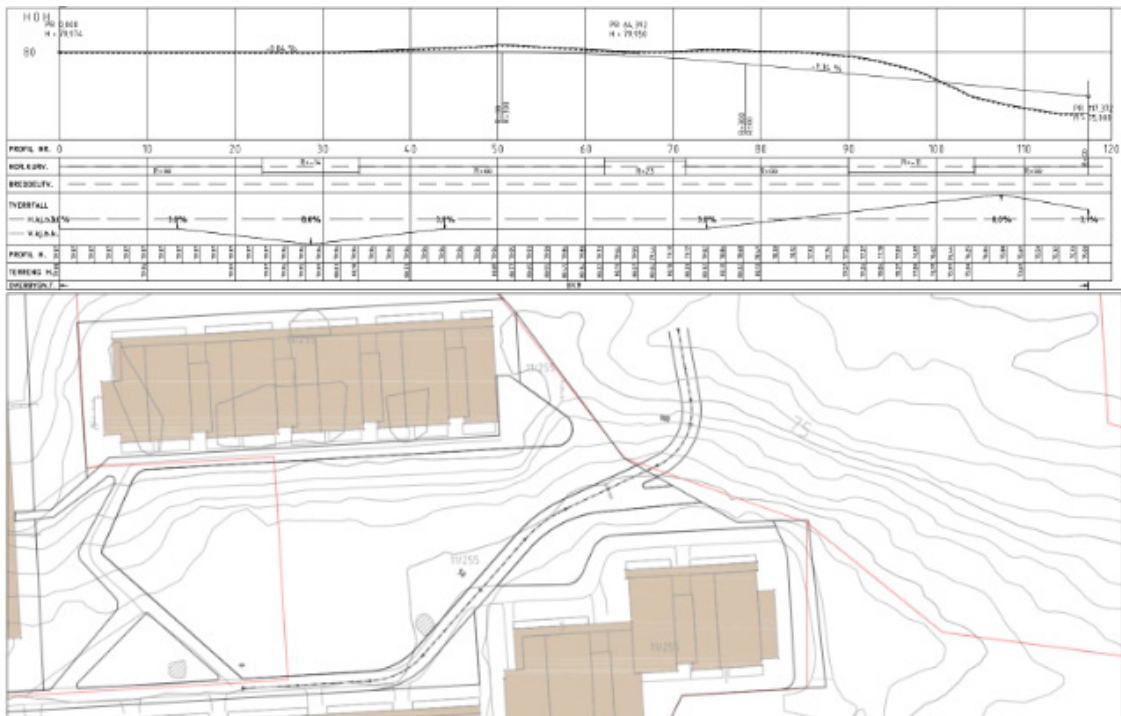
Figur 2: Forslag til mindre endring av reguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort, tilsendt 6.12.2023. Arealer med rød skravur er erstattet av reguleringsplan 211 Ft1 Kragerø resort – Stabbestad.



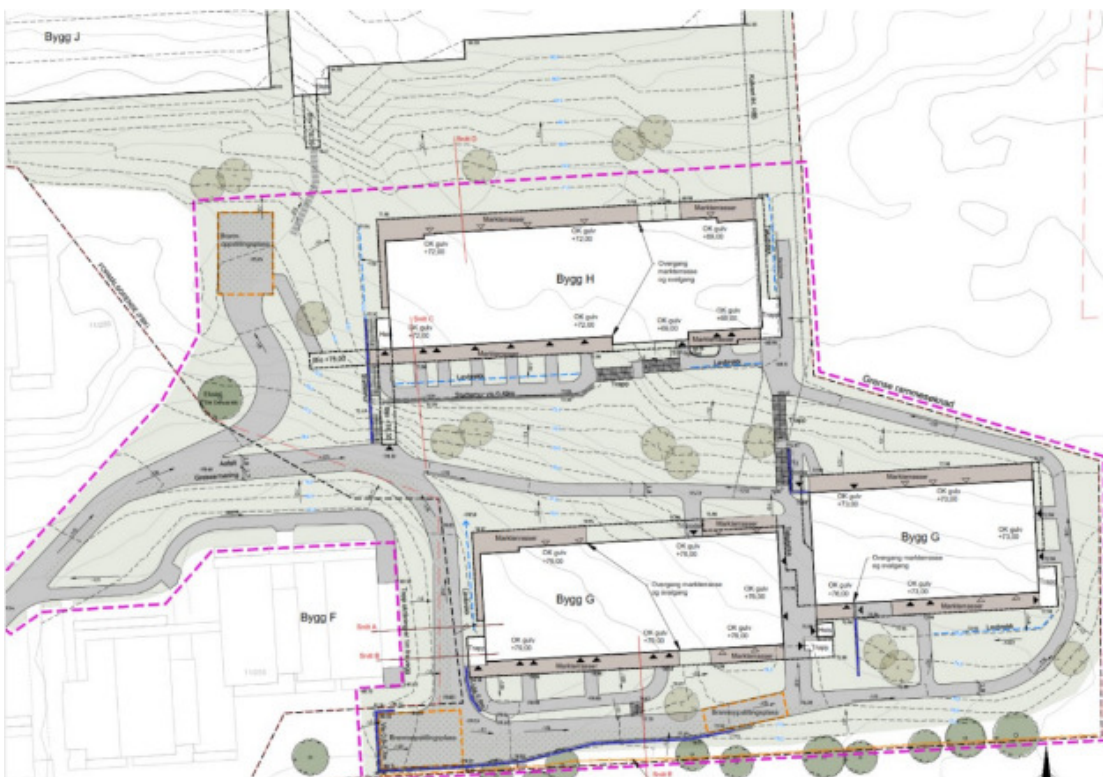
Figur 3: Fremheving av endringer på gang og sykkelsti (f_GG1) i reguleringsplanen.



Figur 4: Veg kurvatur og horisontalkurve. Tegninger ligger også vedlagt i varslet.



Figur 5: Veg kurvatur og horisontalkurve til deler av beredskapsvei som går utenfor planområdet. Tegninger ligger også vedlagt i varslet.



Figur 6: Brannoppstillingsplasser i reguleringsplan 211 Ft1 Kragerø resort – Stabbestad.

Forslagstillers vurdering

Endringen bedrer forholdene for det som er beredskapsvei for eksisterende bebyggelse. En breddeutvidelse vil bedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. En utvidelse i bredde vil ikke endre bruken av vei. Vei skal kun være gangvei/golfbilveg og som beredskapsvei ved utrykning.

Breddeutvidelsen medfører noe redusert felles grøntareal for eksisterende bebyggelse. Reduksjonen er ikke vesentlig. Endringen er liten og vil ikke berøre viktige natur- og friluftsområder. Den vil ikke gå utover hoveddrammene i den gjeldende planen.

Kommunedirektørens vurdering av forslaget

Endringen i planen gjør det mulig å oppnå bedre fremkommelighet for utrykningskjøretøy til eksisterende fritidsboliger og hotell, samt ny fremtidig utvidelse av Kragerø resort i henhold til bestemmelsene som er satt i gjeldene reguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort, og østlig reguleringsplanen 211 Ft1 Kragerø resort – Stabbestad.

Kommunen ser det også som positivt at endringen i planen vil fortsette å bidra til like god fremkommelighet for gående og syklende. Planendringen bidrar også til å rette opp innregulert gang og sykkelsti etter slik den faktisk er anlagt i dag. Det er også positivt at endringen i liten grad berører viktige natur- og friluftsområder selv om det tar areal avsatt til grønnstruktur og hotell.

Gjennom kriteriene av hva som er satt for en beredskapsvei i veilederen til Grenland brann og redning ser kommunen at forslagstiller har oppnådd alle kriteriene som er satt for en beredskapsvei. Veien får en bredde på 3,5 meter og en stigningen på under 12,5%. Svingradius på veien er også over 12 meter. Det er satt opp to brannoppstillingsplasser for høyderedskaper, og en oppstillingsplass for vanlig brannbiler med en helning på under 2,5% i enden av beredskapsveien innenfor reguleringsplan 211 Ft1 Kragerø resort – Stabbestad. Beredskapsveien går ikke under hindringer, og oppnår derfor kravet om minimum fri høyde på 4 meter. Deler av veien går over parkeringshuset til hotellet, men det er ifølge forslagstiller gjort beregninger på at både parkeringshuset og veien skal tåle en totalvekt på 30 tonn og marktrykk på 4 kg/cm².

Som en samlet vurdering stiller kommunen seg positive til endringen av planen fordi den bidrar til å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy innenfor planområdet og østlig del samtidig som endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen.

Link til eksisterende detaljreguleringsplan 2017181 Kragerø Golf og Spa Resort:
<https://www.arealplaner.no/3814/arealplaner/207>

Link til veilederen for tilrettelegging for rednings og slokkemannskap, Grenland brann og redning:
<https://www.gbr.no/wp-content/uploads/2023/05/Tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-i-Bamble-Drangedal-Kragero-Porsgrunn-Siljan-og-Skien-kommuner-v01.23.pdf>

Frist for merknader/innsspill til saken er 02.02.2024

Henvendelser som omhandler saken kan rettes til undertegnede på epost, simen.d.carlsen@kragero.kommune.no, eller tlf. +47 47 51 16 92.

Med hilsen

Joacim Myra Larsen
Bygningssjef

Simen Duus Carlsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Melding om Vedtak - Godkjent Detaljregulering for Kragerø Resort FT1

2.gangsbehandling - Gbnr 11/315 - Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort - Stabbestad

1.Plankart, datert 30.06.2023

2.Planbestemmelser, datert 30.06.2023

Mindre reguleringsendring_Kragerø Golf og Spa Resort

vegprofil_brannbil

plan_Profil_Veglinje_Golf_Spa

Kragerø Golf og Spa Resort_erstattes av

Arkivsak:

Planens navn: Kragerø Golf og Spa Resort – Felt H/F/F og F

PlanID:2017181

Gjeldende plan vedtatt:15.06.2017

Forslagsstiller: Kragerø Resort Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: fylles inn etter vedtak



Oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

I gjeldende regulering er det i fellesbestemmelsene i §2.6 gitt at «Opparbeidede veier og felles gangarealer innenfor planområdet skal gi tilgjengelighet for utrykningskjøretøy». I de gjeldende bestemmelsenes §3.2.1 er det gitt at den sørligste veien skal utformes med en bredde på 3 meter pluss skulder. For Gangarealene er det ikke angitt minste bredde, men gangveiene er i plankartet vist med 2 meters bredde.

Den beste løsningen for beredskapsvei til nye leilighetsbygg øst for eksisterende bebyggelse er vurdert å være via eksisterende vei og gangvei og inn i de nye områdene. Nye standarder fra Grenland brann og redning krever bredde på 3,5 meter for beredskapsveier.

Eksisterende plankart må derfor endres slik at man ivaretar påkrevet bredde for beredskapsvei for eksisterende bebyggelse og for ny bebyggelse. Den eksisterende traseen må justeres noe for å kunne kobles mot skissert beredskapsvei inn mellom ny bebyggelse. Deler av regulert trase justeres også fordi den på mindre punkter ikke er etablert slik den er regulert.

Beskrivelse av planendringen

Endringen gjelder kun trase og bredde for beredskapsveg. Det er utarbeidet plan- og profiltegning. Traseen for vei utvides i hovedsak i areal regulert grøntareal, men areal for hotell blir også redusert.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring – arealer med rød skravur er erstattet av reguleringsplan for Ft1 Kragerø resort – Stabbestad

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Endringen bedrer forholdene for det som er beredskapsvei for eksisterende bebyggelse. En breddeutvidelse vil bedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy.

Endringen er liten og vil ikke berøre viktige natur- og friluftsområder.

Endringen vil ikke gå utover hoveddammene i den gjeldende planen.

En utvidelse i bredde vil ikke endre bruken av vei. Vei skal kun være gangvei/golfbilveg og som beredskapsvei ved utrykning.

Breddeutvidelsen medfører noe redusert felles grøntareal for eksisterende bebyggelse. Reduksjonen er ikke vesentlig.

Vedlegg:

- Plan og profil av trase for beredskapsveg
- Kart som viser endring i formålsavgrensninger
- Revidert plankart

Kragerø kommune

Arkivsak: 20/8742, 23/3063, 24/2306

PlanID: 211

Sakstittel: Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.

Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.

PLANBESTEMMELSER

Datert 07.12.2022, rev 01.07.2024

Godkjent av bystyret 31.08.2023 i sak 64/23

Endring etter forenklet prosess godkjent av bystyret 04.09.2024 i sak 75/24

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 24.02.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Kragerø Resort og arealene tilknyttet resorten. Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter til hotell. Planen skal legge til rette for parkering for ny bebyggelse i p-kjellere under bygg.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B
- Fritidsbebyggelse konsentrert FBK
- Hotell/overnatting HO1 og HO2
- Golfbane GO
- Uteoppholdsareal UTE

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg o_V
- Kjøreveg, offentlig o_KV1 – o_KV2
- Kjøreveg, felles f_KV3-f_KV5
- Fortau o_FO1-o_FO4, FO5
- Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT1-AVG7
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1-AVG4

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (vegetasjonsskjerm) BG1-BG2

Landbruk-, natur- og friluftsområde

- Landbruk-, natur- og friluftsområde LNFR

Bestemmelsesområder

- Utforming #1 - #6
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #7 - #8

Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det foreligge en teknisk løsning for å sikre vann – og avløpskapasitet som er godkjent av Kragerø kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det:

- inngås gjennomføringsavtale med veieier VTFK for ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1
- være gjennomført en TS-inspeksjon for Fv. 351 på strekningen Tangen-Stabbestad etter Statens vegvesens håndbok V720 og inngått gjennomføringsavtale med veieier VTFK for aktuelle utbedring og sikkerhetstiltak tilknyttet tiltakene i reguleringsplanen.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i HO2 eller FBK skal:

- følgende tiltak på/langs Fv. 351 være gjennomført (det vises til rapport fra TS-inspeksjon for Fv. 351 Tangen-Stabbestad datert 13.06.2023)
 1. utbedring av rekkverk mellom avkjørsel til Ørvikveien 323 og krysset Fv351/Stabbestadveien.
 2. utbedre skilting av krappe kurver i tråd med beskrivelse i kapittel 7 i rapport fra TS-inspeksjon (13 kurver angitt i liste).
 3. utbedre sikt angitt i avvik nr 189 i rapport fra TS-inspeksjon.
- Ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1 være ferdig opparbeidet iht gjennomføringsavtale.
- Fortau i felt o_FO1 og o_FO2 være ferdig opparbeidet.
- Uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf punkt 2.3.1.
- Det være tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett for det tiltaket som omsøkes.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse for HO2 eller FBK skal det oversendes en detaljert utomhusplan for det aktuelle feltet eller byggetrinnet. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring med tilfredsstillende sikt, opparbeidelse av uteareal, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Sikringstiltak mot golfbanen skal være en del av utomhusplanen for FBK. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.2.2 Skjøtselsplan for vegetasjon

Før det gis rammetillatelse for tiltak i FBK skal det foreligge en skjøtselsplan for vegetasjonen i felt BG1 og BG2.

2.2.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for HO2 eller FBK skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som viser opparbeidelse av fortau, framføring av vann- og avløpsledninger, det skal ved behov redegjøres for flytting av eksisterende avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

Før det gis igangsettelsestillatelse for HO2 eller FBK skal det foreligge detaljert gjennomføringsplan for tiltak som berører fylkesvei i kryssområdet fv. 351/Stabbestadveien som er godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

2.2.4 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i HO2 og FBK skal det foreligge en overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Kragerø kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

2.2.5 Netteier

Før igangsettingstillatelse gis i felt HO2 og FBK skal netteier kontaktes for avklaring om hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å avklare hensyn i anleggsperioden.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Energibruk i bygg

Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder. En andel av oppvarming skal skje med fornybar energi.

2.5 Støy

Retningslinje T-1442/2021 tabell 2 gjøres gjeldende for planen. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.6 Luftforurensning

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

2.7 Lekeareal

Det skal opparbeides et lekeareal som kan benyttes av leilighetseiere i FBK i en avstand på maksimalt 750 meter fra fritidsboligene. Arealet skal minimum opparbeides med sitteplasser, og installasjoner for de minste barna.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelle krav for byggeområdene

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Der en i anleggsfasen må fjerne eksisterende terreng for å få etablert bygninger skal det etableres nytt terreng inn mot ny fasade som tilpasser seg det omkringliggende tilgrensende terrenget.

Fasadematerialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/betong. Det skal benyttes avdempede farger i form av mørke naturfarger og naturmaterialer. Ny bebyggelse skal etableres med grønne tak i form av sedum eller tilsvarende. Innenfor #3 og #4 tillates ordinære tak og solceller på tak.

Tekniske anlegg som nettstasjon, pumpestasjon, vannmagasin/utjevningstank tillates etablert i byggeområdene enten integrert i annen bebyggelse eller som frittstående bygg. Tekniske anlegg skal søkes plassert slik at de blir minst mulig synlig i omgivelsene.

3.2 Boligbebyggelse (B)

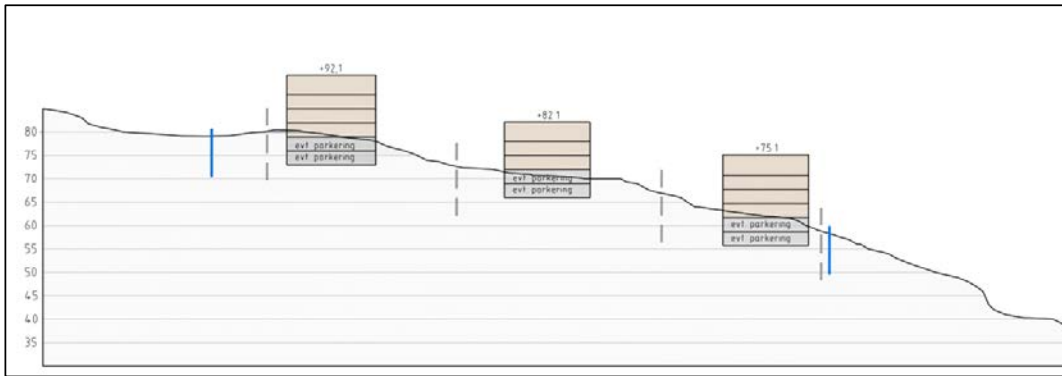
Arealet er del av eksisterende boligeiendommer.

3.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK)

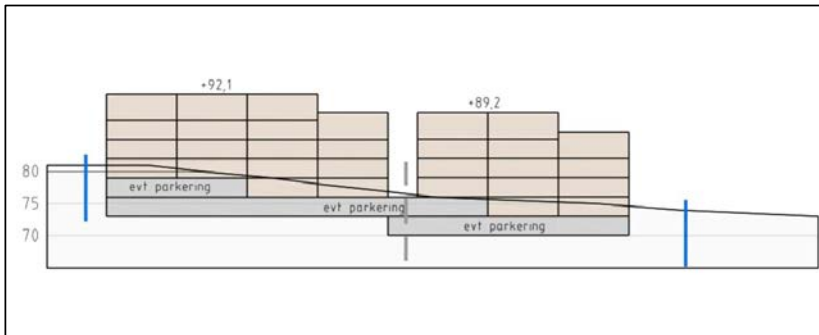
- a) Arealet kan benyttes til fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg, flermannsbolig og rekkehus.
- b) Det kan etableres parkeringskjeller/underetasje(r) for parkering. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates med fasade over terreng.
- c) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bygninger er begrenset av byggegrense, men terrengendringer kan gjøres inn til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrense. Ramper og trapper kan etableres utenfor byggegrense, men skal være innenfor formålsgrense. Innenfor byggegrensene er det gitt bestemmelsesområder med høydebegrensninger.
- d) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 38%.
- e) Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder.
- f) Det kan etableres inntil 135 enheter/leiligheter i feltet.
- g) Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 1 plass per enhet.
- h) Området tillates bygget ut etappevis.
- i) Renovasjon skal løses i felles anlegg ved Kragerø Resort.
- j) Parkering for personbiler tillates med en minimumsbredde på 2,5m og minimumslengde på 5,0m.

Utbyggingen i felt FBK skal følge prinsippene i illustrasjonene nedenfor.

Snitt nord/syd viser hvordan bygningsmassen skal legges i terrenget og i forhold til hverandre. Første leilighetsetasje skal etableres så nær eksisterende terreng som mulig. Leilighetsbyggene skal legges slik at det blir gode uterom/grøntarealer mellom byggene.



Prinsipp for avtrapping for bestemmelsesområdene #3 og #4 er vist i snitt nedenfor. Bebyggelsen skal trappes ned med minimum 3 meter innenfor hvert av disse bestemmelsesområdene. Dybde på avtrapping skal være minimum 4 meter.



3.4 Hotell HO1 og HO2

HO1

Feltet omfatter eksisterende hotell med tilhørende bevertning og anlegg, samt 42 leiligheter. Det tillates utvidelse av eksisterende anlegg med inntil 1000 kvm BYA. Maksimal gesimshøyde er 12m fra gjennomsnittlig planert terreng.

HO2

I feltet kan det etableres hotell med inntil 80 hotellrom. Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder. Det tillates p-kjeller under ny bebyggelse, innenfor gitt byggegrense. Deler av parkeringsanlegg tillates med fasade over terreng.

Avkjørsel til feltet er vist med avkjørselspil. Avkjørsel kan flyttes østover i Stabbestadveien, men angitt punkt er det punktet lengst vest som kan tillates.

Maksimal utnyttelse for feltet er %BYA = 60%.

3.5 Golfbane

Feltet omfatter deler av eksisterende golfbane.

3.6 Uteoppholdsareal - UTE

Omfatter felles grøntanlegg for eksisterende hotell og leiligheter.

3.7 Veg

O_V omfatter deler av eksisterende golfbilveg langs Stabbestadveien. Arealet kan benyttes til kombinert golfbilveg og gangvei.

3.8 Kjøreveg

O_KV1

Omfatter deler av eksisterende fv.351.

O_KV2

Omfatter deler av Stabbestadveien. Arealet legger til rett for endret utforming av kryssområdet og innkjøring til p-anlegg i fjell.

F_KV3

Omfatter eksisterende felles adkomst til Kragerø resort.

F_KV4

Omfatter eksisterende adkomst for gående, golfbil og utrykningskjøretøy.

F_KV5

F_KV5 kan etableres som adkomstvei for FBK. Det kan gjøres justering av veilinjen på inntil 2 meter for å forbedre terrengtilpasning. Deler av adkomstveien kan etableres i kulvert.

3.9 Fortau – o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4 og FO5

o_FO1 er areal for nytt fortau langs Stabbestadveien. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO2 er areal for endret/nytt fortau i kryssområdet mot fv. 351. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO3 er areal for fortau langs Fv. 351. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO4 er eksisterende fortau på nordsiden av fv. 351.

FO5 er areal for fortau. Fortau kan etableres med bredde 2 meter. Areal kan benyttes til justering av vei dersom en ikke etablerer fortau.

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg

AVT1 og AVT2

Feltene er areal for fjellskjæringer og sideareal til vei.

AVT3-AVT7

Regulert areal til rabatt.

3.11 Annen veggrunn – grøntareal

Sideareal langs Stabbestadveien til skråningsutslag, snøopplag og sikt.

3.13 Grønnstruktur (vegetasjonsskjerm)

BG1 og BG2

Arealene skal opprettholdes som grøntområder. Vegetasjon skal bevares som landskapselement. Det tillates tynning i BG1 mellom FBK og KV5. I BG2 skal vegetasjonen skjottes i tråd med

skjøtselsplan. Det tillates tiltak mot fortau og vei i form av fjellsikring, rensk og etablering av avskjærende grøfter.

3.14 LNFR

Området skal skjøttes i tråd med eksisterende skjøtselsavtale med grunneier. Innenfor området tillates opparbeidelse av gruset sti.

4. BESTEMMELSESONRÅDER

4.1 Utforming (#1-#6)

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Byggehøyder er gitt som maksimale kotehøyder.

Bestemmelsesområde #1 til #4 gjelder i felt FBK. Bestemmelsesområde #5 og #6 gjelder i felt HO2.

#1

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +75,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.

Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#2

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +82,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.

Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#3

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +92,1. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.

Det tillates solcellepaneler på tak inntil 0,5m over gitte byggehøyder.

Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#4

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +89,2. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.

Det tillates solcellepaneler på tak inntil 0,5m over gitte byggehøyder.

Det tillates heishus/trapperom på inntil 22 m², inntil 3,5 meter over maksimal byggehøyde.

Heishuset skal plasseres i vestre del.

#5

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +67,7.

#6

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +71,8. Det tillates overbygg for heishus på inntil 18,0 m², inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

Innenfor området skal det være varierende høyde for å skape siktsoner for bakenforliggende bebyggelse. Formålet med varierende høyde er å hindre en bygningskropp med kontinuerlig høyde som gir et kompakt uttrykk. Illustrasjoner i planbeskrivelsen er retningsgivende.

#7

Arealene i bestemmelsesområde er midlertidig anleggsområde. Arealene kan benyttes i anleggsfasen for å etablere veianlegg/skjæringer. Arealene skal revegeteres med stedefegen vegetasjon etter gjennomført anleggsperiode.

#8

Arealet i bestemmelsesområdet er midlertidig anleggsområde. Det tillates fjerning av vegetasjon og terrengendringer i arealet i anleggsperioden for å etablere ny bebyggelse i FBK. Etter gjennomført anlegg skal terreng tilbakeføres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

5. PRIVATE AVTALER

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Nabolagsprofil

Stabbestadveien 5E

Offentlig transport

🚏 Kragerø Resort 5 min 🚶
Linje 701 0.4 km

✈️ Kristiansand Kjevik 1 t 44 min 🚗

Skoler

Kragerøskjærgården Montessoriskole (... 52 min 🚗
65 elever, 3 klasser 5.8 km

Sannidal skole (1-7 kl.) 17 min 🚗
132 elever, 7 klasser 20.1 km

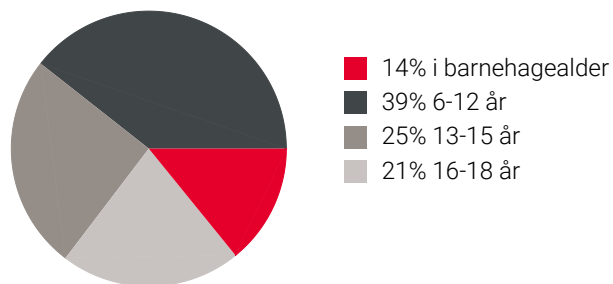
Helle skole (1-7 kl.) 28 min 🚗
145 elever, 13 klasser 27.3 km

Kragerø skole (1-10 kl.) 29 min 🚗
658 elever, 35 klasser 29.4 km

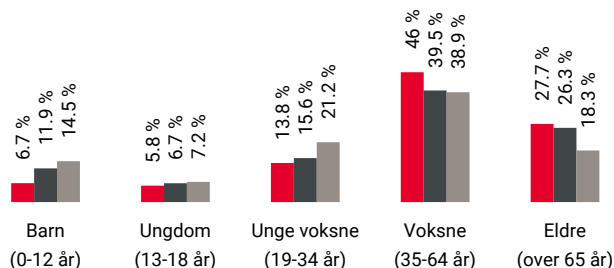
Kragerø videregående skole 28 min 🚗
483 elever, 24 klasser 28.3 km

Bamble vgs - avd Croftholmen 43 min 🚗
310 elever 52.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Myra	226	152
🏠 Kommune: Kragerø	10 351	5 821
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Levangsheia barnehage 9 min 🚶

Dagligvare

Joker Westgaard 8 min 🚗

Rema 1000 Sannidal 16 min 🚗
Post i butikk, PostNord 19.3 km

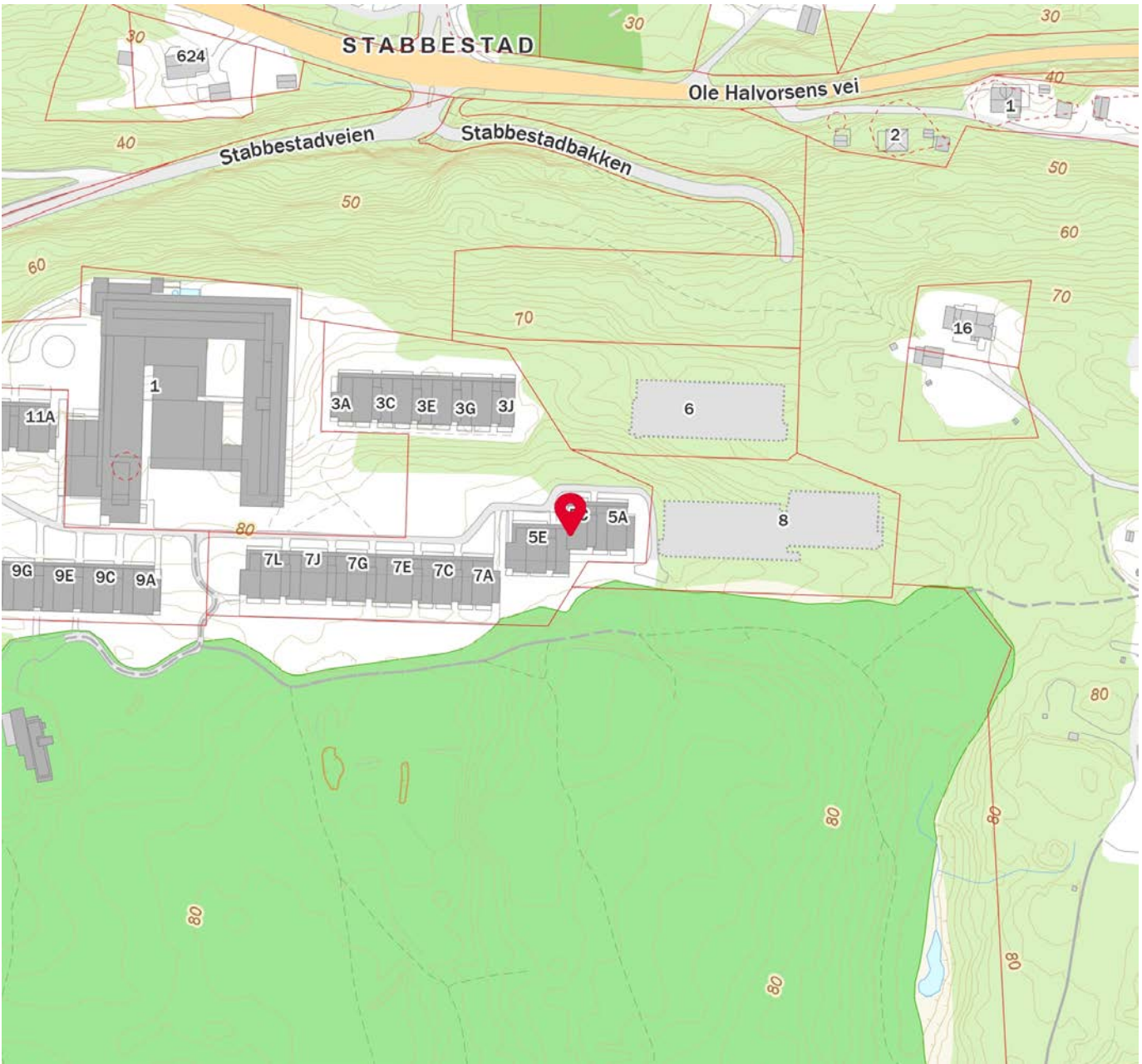
Sport

🏀 Levangsheia skole ballbenge 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏈 Gåsmyr idrettspark 6 min 🚗
Fotball, friidrett 6.5 km

🏊 MOT Kragerø 25 min 🚗

🏊 Family Fitness Kragerø 30 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stabbestadveien 5E, 783+784
3788 STABBESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland**Telefon:** 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre