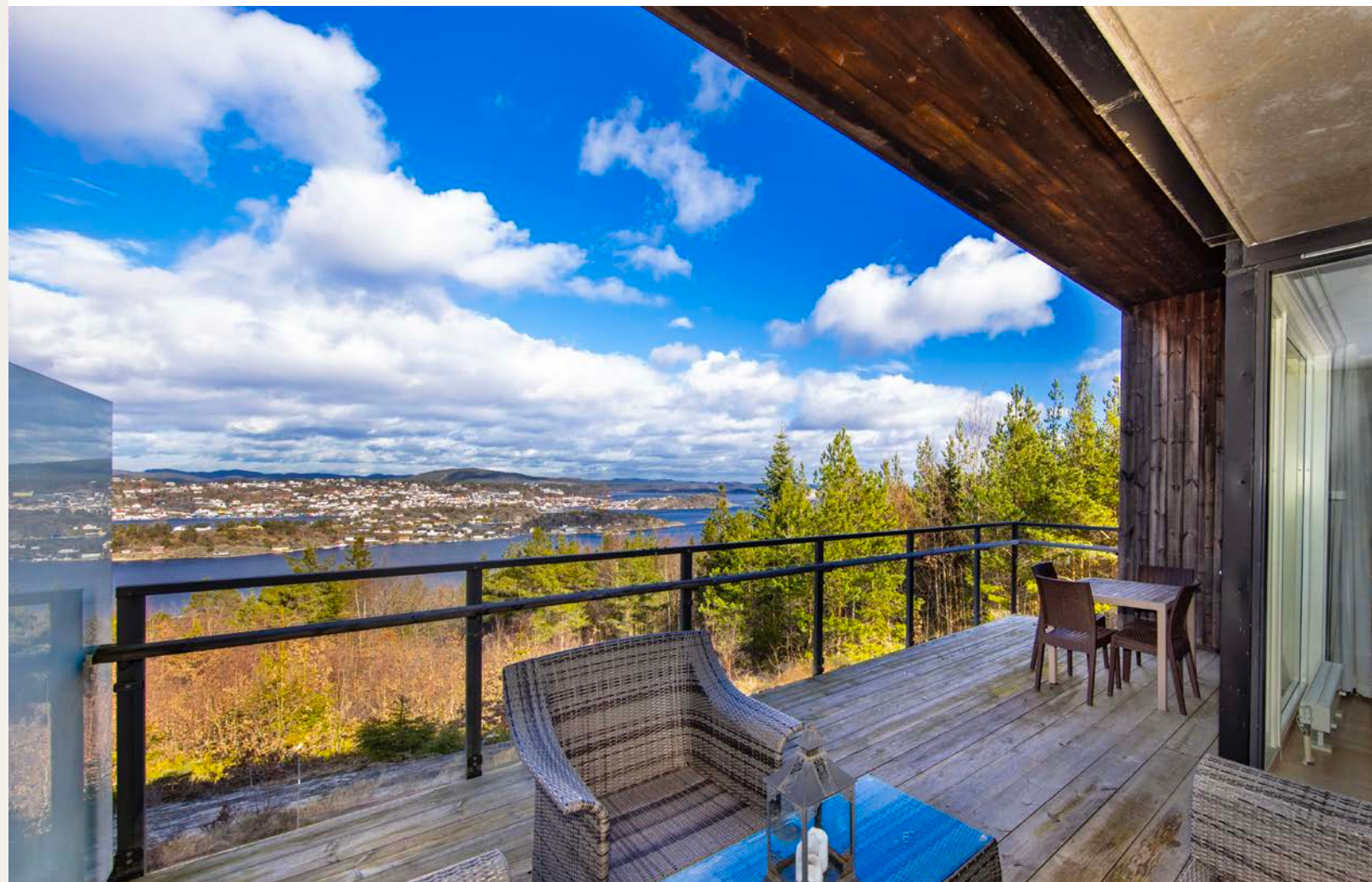
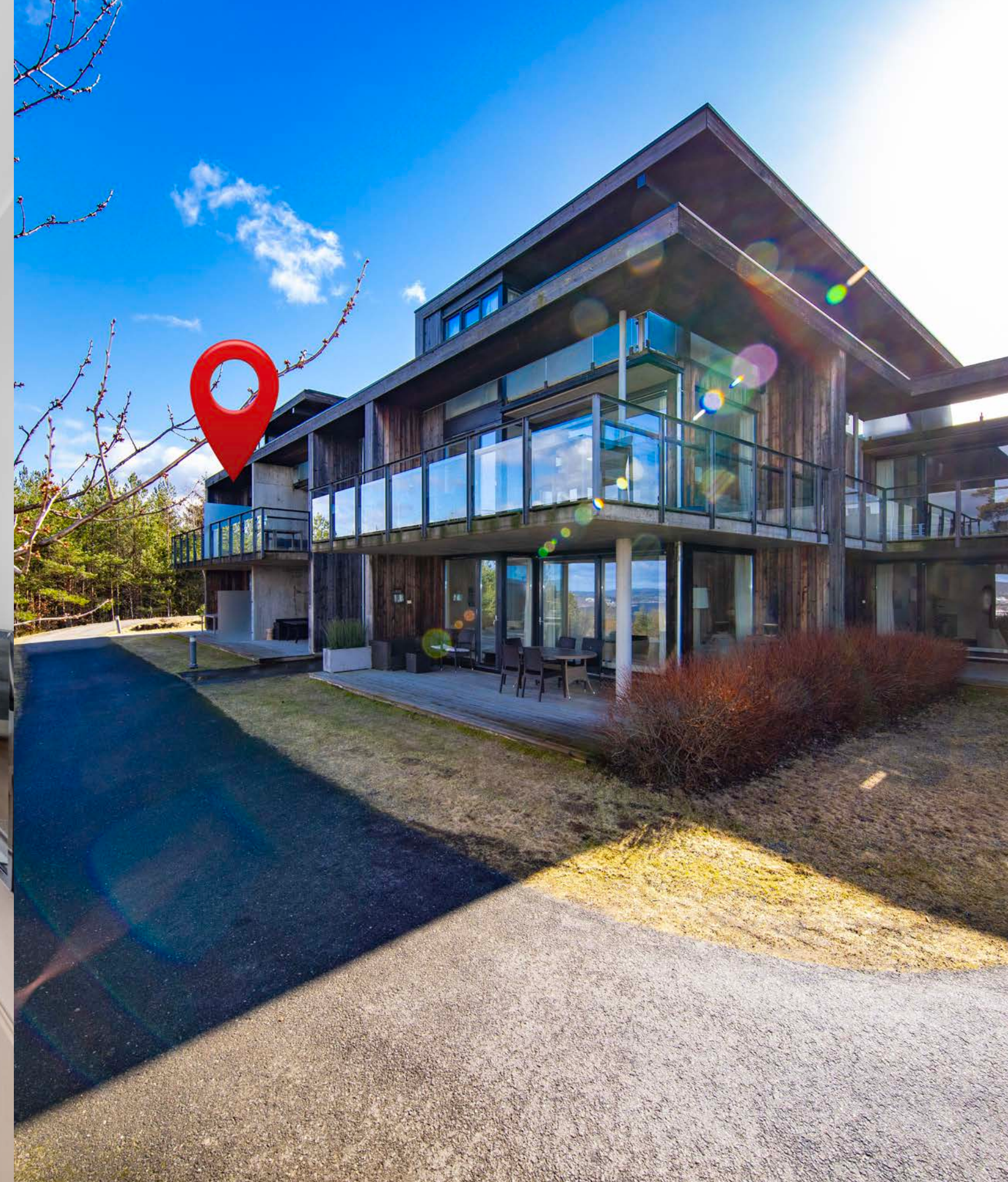




Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

Kragerø resort leilighet 2235 - rom 789+790

Attraktiv fritidsleilighet på Kragerø resort. Leiligheten ligger i rekketun F, og har en av de mest attraktive plasseringene på Kragerø resort. Med balkong på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du flytte deg etter solen. Enheten har fin utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøyfjorden og Tåtøy.

På Kragerø resort 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.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 133 190,-	Gnr./bnr.	Gnr. 11, bnr. 255
Total ink omk.:	Kr 4 883 190,-	Snr.	64
Felleskostn.:	Kr 1 930,-		
Selger:	Kurt Arild Mitchell Christer Mitchell	Oppdragsnr.:	1302230255
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2007		
P-rom/BRA:	96/96 m²		
Soverom:	3		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Husordensregler	47
Vedtekter	49
Årsregnskap.	53
Revisors beretning	63
Megleropplysninger	66
Budsjettforslag	68
Forvaltningsplan	69
Protokoll fra ordinært årsmøte	78
Forpliktelser til leie og drift	80
Festekontrakt	85
Best. om adkomstrett, båtplass og parkering	90
Reguleringsbestemmelser	93
Arealplankart	98
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA ca. 96kvm
P-rom ca. 96kvm

Arealbeskrivelse

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

Tomtebeskrivelse

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

Bilvei helt frem og alle leilighetene har tilgang til en
garasje plass, spa- og treningsanlegg, egen golfbilvei
ned til båthavn, beachclub, svømmebasseng,
restaurant og flotte bademuligheter. Båtplass og
Norges kanskje flotteste skjærgård med sine mange
skjær og svaberg "et steinkast unna".

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

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

På Kragerø Resort er det oppført 6 bygninger (Fire
rekketun, samt hotellkroppen). Leiligheten ligger øst
i rekketun F, øst for hotellkroppen. Området består
også av frittstående hyttebebyggelse.

Byggemåte

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

Innhold

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

Følgende fasaliteter/rettigheter/plikter inkluderes i
kjøpet:
- Båtplass: Årskostnad til båtforeninga er p.t. kr

2000,-
- Møbelpakke i leiligheten inkl. inventar/hvitevarer.
Leiligheten overleveres som forevist.
- Obligatorisk spillerett/aksje på Kragerø golfklubb -
Kr. 9450,- pr. år.
(I dette beløp medfølger det inngang til hotellets
fasiliteter som SPA og treningssenter (antall
personlige kort tilsvare antall sengeplasser i
leiligheten, for denne 5 stk).
- Egen låsbar bod i garasjeanlegg som er tilgjengelig
hele året.
- Parkeringsplass i garasjeanlegg.
- 4 seters golfbil i AS - IS standard. Selger er usikker
på når batteriene sist ble byttet, og av den grunn bør
kjøper ta høyde for at disse må skiftes ut i nær
fremtid.

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

Denne rettigheten/forpliktelsen følger leiligheten og
hotellet. Utleieperioden går fra 21. august - 9. juni
(unntatt påsken). Sameiene mottar en prosentvis
andel av omsetningen (avhengig av hvor høy
omsetningen er), dette blir så fordelt på de enkelte
seksjoner iht. eierbrøk/størrelse på leiligheten.
Nærmere opplysninger om dette fremgår i vedlagte
"tillegg til leieavtale". Eier kan også velge å stille
leiligheten til disposisjon i hele eller deler av
egenbruksperioden mot 50 % av losjiinntektene som
avregnes direkte mot seksjonseier.

Leieinntekter totalt kr. 125.000,- utbetalt til eier i 2023. Leieinntektene i utleieperioden 2023 utgjorde ca. 52 000,-. I egenbruksperioden (sommer og påske) for 2023 utgjorde leieinntekter utbetalt til eier ca. kr. ca. 73 000,-. 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 1 500,- for utvask, uavhengig av om egenbruken går over ett eller flere døgn. I egenbruksperioden (sommer) koster vask ca. 1800,- pr. gang.

Standard

Attraktiv fritidsleilighet på Kragerø resort. Leiligheten ligger i rekketun F, og har en av de mest attraktive plasseringene på Kragerø resort. Med balkong på både nord- og sørsiden av leiligheten kan du flytte deg etter solen. Enheten har fin utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøyfjorden og Tåtøy.

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

Stuen oppleves som lys og tiltalende med en praktisk, åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har innredning i sandfargede høyglansfronter, lys

benkeplate og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til nordvendt uteplass med fin sjøutsikt og balkong mot sør hvor du har fin utsikt til golfbanen. 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. Leiligheten har tre romslige soverom. Det ene rommet tilhører en egen del som kan stenges av, og om ønskelig benyttes som en separat utleiedel. Dette soverommet har utgang til sørvendt balkong.

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

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer (både kjøkken og bad) medfølger.

Parkering

Det medfølger en egen parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.

Diverse

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. Det er planlagt bebyggelse nord for leiligheten. Se mer info under "regulering".

3 bilder (to på soverom) og ett i spisestue medfølger ikke. Sofagrupper/hagemøbler medfølger kun etter egen avtale.

Energi

Oppvarming

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

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Eiendomsskatt

Kr 8 628

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 610 510

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader og eiendomsskatt.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

106/6795

Felleskostnader inkluderer

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

forretningsførsel og revisjon samt godtgjørelse til styret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1930

Kommentar fellesgjeld

Seksjonen har en andel av gjeld i regnskapet til sameiet på. kr.13 845,- pr. 31.12.2023 og en andel av formue på kr. 28 018,- pr. 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I

Organisasjonsnummer

991 146 024

Om sameiet

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

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grant Thornton Consulting as

Eierskiftegebyr

Kr 4875

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 255, seksjonsnummer 64 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Følgede er tinglyst på eiendommen:

- Festekontrakt: Tinglyst 03.11.2005 med dagboknr. 3598

- Leieavtale: Tinglyst 13.08.2001 med dagboknr. 2269

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

- Erklæring/avtale: Tinglyst 28.11.2013 med dagboknr. 1035117

- Seksjonering: Tinglyst 21.03.2007 med dagboksnr. 275175

Nedenfor følger en kort redgjørelse for de tinglyste dokumentene:

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

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

Erklæringer/avtaler:
Omfatter bl.a. forhold knyttet til bod, adkomst og parkeringsplass. Omfatter også forholdet til pliktig utleie, fordeling av leieinntekter m.m. Denne tinglyste bestemmelse må leses sammen med ny

leieavtale (vedlagt prospektet), inngått i Januar 2013, tinglyst 28.11.2013.
Seksjonering:
Dette er dokumentet fra når hotellet ble seksjoner til leiligheter i 2007. Sameiebrøk på denne leiligheten er oppgitt til å være 106/6795.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt 26.02.2008. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2008.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Seksjonen er regulert "byggeområde/kombinert formål/ fritidsboliger/ fritids - og næringsbebyggelse" og omfattes av reguleringsbestemmelsene "Kragerø golf- og hytter I, Kragerø kommune" datert 21.03.00, rev. 25.08.00. Detaljreguleringsplan "Kragerø Golf og Spa Resort - felt H/F/F og F" erstatter delvis den førstenevnte reguleringsplanen.

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

Det er planlagt å bygge ca 100 nye enheter øst for hotellet og rekketun E, samt på parkeringsområde nordvest for hotellkroppen. Enhetene vil trolig påvirke den aktuelle enheten som selges i liten eller ingen grad.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Vilkår ved salg
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 overtakelse, dog tidligst 2 uker etter at bindende avtale er inngått. Det foretas vanlig "hotellvask", ikke full nedvask i fm. overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000,- (Prisantydning)

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

133 190,- (Omkostninger totalt)
4 883 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 133 190

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.690,-. Utleggene omfatter fotopakke, trykte prospekter, finn.no etc. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

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

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

Ansvarlig megler
Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

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

Salgsoppgavedato
26.03.2024



Attraktiv fritidsleilighet i rekketun F, på
Kragerø resort.



Fritidsleilighet ligger på enden, og har
en fin sjøutsikt, båt plass, golf bil og



Leiligheten har en av de mest attraktive plasseringene på Kragerø resort.



Enheden har fin utsikt mot Kragerø sentrum, Bærøfjorden og Tåtøy.



Med balkong på både nord- og sørsiden av leil, kan du flytte deg etter solen. Det er utsikt til golfbanen.





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





Fra stuen er det utgang til nordvendt uteplass med sjøutsikt og balkong mot sør hvor du har fin utsikt til golfbanen.



Kjøkkenet har innredning i sandfargede høyglansfronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer.

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





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.

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



Plantegning

Kragerø Resort
789-790



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

aktiv.

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

Plantegning

Kragerø Resort
789-790



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

aktiv.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302230255

Selger 1 navn

Christer Mitchell

Gateadresse

Poststed

Postnr

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kurt Arild Mitchell

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Planlagt å bygges leiligheter øst for leiligheten.
- 20

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

☒ Nei

☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja
- 23

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

☒ Nei

☐ Ja
- 24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei

☐ Ja
- 26

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

☒ Nei

☐ Ja
- 27

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

☒ Nei

☐ Ja
- 28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230255

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230255

Initialer selger: CM

4

45

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Mitchell	90662e3a236b8b2469327e24733249b8790c3dfa	27.03.2024 12:22:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230255

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

§ 5. Elektriske installasjoner.

Arbeide med elektriske installasjoner må kun utføres av autoriserte elektrikere.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne kan ikke monteres.

§ 8. Garasjeanlegget

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Erstatningsansvar

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

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 oppfylles 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 seksjonseierne 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. Forretningsfører skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

Årsregnskap

Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

2022

 BankID Signing
Knut Magne Haaland
2023-06-09

 BankID Signing
Siri Carlsen Græsli
2023-06-09

 BankID Signing
Roy Styve
2023-06-09

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I

Org.nr. 991 146 059

 BankID Signing
Knut Magne Haaland
2023-06-09

 BankID Signing
Siri Carlsen Græsli
2023-06-09

 BankID Signing
Roy Styve
2023-06-09

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret bestått av:

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

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

STYRETS ARBEID

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

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

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

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

VIDERE UTBYGGING VED KR

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

TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

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

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

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

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

ØKONOMI

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

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

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

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

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

BUDSJETT 2023

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

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

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

FELLESGJELD

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

EIERSKIFTER

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

AVSLUTNING

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

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

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

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

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

Roy Styve
Styrets leder

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem

Knut Haaland
Styremedlem



Resultatregnskap for perioden
1. januar til 31. desember

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



Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

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

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	663 519	766 798
<i>Sum egenkapital</i>	7	663 519	766 798

Gjeld

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

Oslo, den 31. mai 2023

Roy Styve
Styreleder

Knut Haaland
Styremedlem

Siri Karlsen Græsli
Styremedlem



Noter til regnskapet

31. desember 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Inntekter

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Oppstillingsplan

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

1. Andre inntekter

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



2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

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

3. Revisjonshonorar

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

4. Konsulenthonorar/andre honorar

	2022	2021
Juridisk bistand	-	50 000
Sum	-	50 000

5. Kostnader sameie

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

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

6. Andre driftskostnader

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

7. Egenkapital

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



8. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.22	5,79 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-92 912 326
Innfridd andel felleslån i år	-3 095 136
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-26 289 369
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-810 615
Restsaldo pr. 31.12.2022	11 913 804

9. Langsiktig fordring på sameiere

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

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

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere

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

Utestående fordringer tilbakeleie

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

11. Annen kortsiktig gjeld

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



Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

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

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
v/Nora Eikeland
Kirkegata 26
3791 Kragerø

Oslo, 14.07.2023

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av i dag vedr. seksjon som nevnt nedenfor.

Boligsameie: Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I
Organisasjonsnr.: 991 146 024
Eier: Mitchell, Kurt Arild
Seksjonsnummer: 64
Adresse: Skippergata 37, 3040 Drammen

Opplysninger om boligsameiet:

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

Seksjonens andel av felleslånet er innfridd.

Opplysninger om seksjonen:

Totale felleskostnader pr. dags dato er kr 1 542 pr. mnd. fordelt på:

Felleskostnader	kr	1 542
Kapitalkostnader – renter	kr	0
Kapitalkostnader – avdrag	kr	0

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.22:

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

Seksjonens ligningsverdi fås hos selger eller evt. hos skatteetaten.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort II

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

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

Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I Budsjettforslag 2023

	Budsjett 2023		Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
Driftsinntekter						
Innkrevde felleskostnader (eks.kap.kostn.)	1 185 000	1 000 000	1 186 359	1 001 340	1 001 340	1 001 340
Økning felleskostnader 2023	300 000	185 000	-	-	-	-
Fakturert leie seksjoner	-	-	4 788 075	5 439 317	3 259 787	2 560 865
Tilbakeleie til sameiere	-	-	-4 788 075	-5 439 317	-3 259 787	-2 560 865
Andre inntekter	-	-	0	66	2 425	1 544
Sum inntekter	1 485 000	1 185 000	1 186 359	1 001 406	1 003 765	1 002 884
Driftskostnader						
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	80 000
Ekstraordinært styrehonorar	0	0	0	25 000	40 000	-
Arbeidsgiveravgift av styrehon. tot.	14 100	14 100	14 100	17 625	14 140	11 280
Honorar regnskap-/forretningsfører	170 000	178 000	156 173	153 350	166 441	164 942
Revisjonshonorar	13 000	12 000	11 500	10 375	10 250	10 000
Andre honorar	50 000	50 000	0	50 000	50 000	149 527
Kostnader sameie	1 017 900	810 000	1 017 220	771 451	566 336	602 518
Andre driftskostnader	20 000	20 900	11 055	12 724	18 810	15 836
Sum driftskostnader	1 385 000	1 185 000	1 310 048	1 140 525	965 977	1 034 103
Driftsresultat	100 000	0	-123 689	-139 119	37 788	-31 219
Finansinntekter / kostnader						
Renteinntekter	0	0	20 409	6 767	13 941	13 198
Rentekostnader	0	0	0	0	0	0
Netto finansinnt. / -kostn.	0	0	20 409	6 767	13 941	13 198
Årets resultat (før låneposter)	100 000	0	-103 280	-132 352	51 729	-18 021
Lånekostnader						
Innkrevde kapitalkostnader	1 100 000	1 400 000	1 449 932	1 477 789	1 815 445	3 142 880
Rentekostnader lån	-605 000	-556 000	-639 316	-519 883	-757 615	-1 736 890
Inntilfelle andel felles gjeld	0	0	3 095 136	4 114 059	1 453 432	0
Resultat av låneposter	495 000	844 000	3 905 752	5 071 965	2 511 262	1 405 990
Årsresultat etter låneposter	595 000	844 000	3 802 472	4 939 613	2 562 991	1 387 969
Opplysning:						
Betalt avdrag lån	-495 000	-844 000	-3 905 752	-5 071 965	-2 511 262	-1 405 990
Likviditetsresultat/resultat fra drift	100 000	0	-103 280	-132 352	51 729	-18 021

Versjon: 2020

Hensikt og omfang

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

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

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

Bakgrunn (Eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter)

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

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

Grunnleggende prinsipper i Forvaltningsplanen

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

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

Forvaltningsplan

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kragerø Golf & Spa Resort I

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

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

Saker til behandling:

Sak 1 Åpning av møtet/konstituering

Møtet ble åpnet av styrets leder Roy Styve.

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

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

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

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

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

Sak 6 Innmeldte saker fra styret

Ingen innmeldte saker.

Sak 7 Innmeldte saker fra sameierne

Ingen innmeldte saker.

Sak 8 Valg

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

Flere saker ble ikke behandlet.

Møtet ble hevet kl. 19.00

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

Oslo, 27.06.23

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

FORPLIKTELSE TIL LEIE OG DRIFT

1. LEIEOBJEKTET, Utleieperioden

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

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

1.3 Avtaleforholdet er uoppsigelig for Utleier.

1.4 Leietaker kan fritt fremleie leieretten.

1.5 I det følgende benyttes blant annet følgende definisjoner:

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

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

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

"Sameiene" betyr Sameie I og Sameie II samlet.

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

"SPA & Resort Anlegget" betyr SPA & Resort Anlegget på Stabbestranden

2. VEDERLAG I BEREGNINGSPERIODEN

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

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

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

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daas
Advokatfullmektig



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

3. VEDERLAG I DEN ALTERNATIVE BEREGNINGSPERIODEN

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

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

Rett kopi bekreftes

22.11.2013

Alexander Daas
Advokatfullmektig



Fe

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

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

Totalomsetning skal for øvrig regnes som følger:

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

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

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

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

Fradrag i Leibeløp II = Netto Investering X 15 % X Gjennomsnittlig Procentsats X 41/52

Rett kopi bekreftes

22.11.2013
Alexander Dade
Advokatfullmektig



FE

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

Der følgende definisjoner brukes:

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

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

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

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes

22.11.2013
Alexander Dade
Advokatfullmektig



FE

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

- 4.1 Leietaker og Driftsselskapet skal bære alle kostnader og ha det fulle ansvaret for utvendig og innvendig vedlikehold av Seksjonen og det sameie som Seksjonen er en del av med fellesarealer og servicearealer, herunder for å sørge for at standarden på disse ikke forringes. Dette omfatter også utskiftning og oppgradering av tekniske anlegg samt nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.
- 4.2 Leietaker og Driftsselskapet påtar seg å etablere en 5 års rullerende vedlikeholdsplan, som Utleier ved styret i det sameiet som Seksjonen er en del av og Leietaker i fellesskap skal gjennomgå og enes om. Dersom Driftsselskapet og styret ikke blir enige, må Driftsselskapet selv vedta en vedlikeholdsplan som styret meddeles umiddelbart deretter. Driftsselskapet påtar seg å følge denne vedlikeholdsplanen.
- 4.3 For Egenbruksperioden, dvs. perioden fra 10. juni til 20. august samt påskeuken hvert år, svarer Seksjonen for sin andel av Sameienes fellesutgifter, herunder elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann, avløp og renovasjon, vaktmestertjenester, kabel TV, datanettverk, renhold av fellesområder mv. Leietaker svarer imidlertid fullt ut for utvendig og innvendig vedlikehold av Seksjonen og fellesarealene til Sameiene.

5. UTEIERS EGEN BRUK

- 5.1 Seksjon er fritt tilgjengelig for Utleier i Egenbruksperioden.
- 5.2 Dersom Utleier ønsker å disponere Seksjonen utover Egenbruksperioden, skal Utleier ha anledning til slik bruk dersom Seksjonen er ledig mot det til enhver tid avtalte vederlag.
- 5.3 Dersom Utleier ønsker å leie ut Seksjonen helt eller delvis i Egenbruksperioden kan dette kun gjøres gjennom Driftsselskapet. Slik utleie avtales separat mellom Utleier og Driftsselskapet. Utleier skal motta 50 % av Losjinntektene som er direkte henførbare til utleie av Seksjonen, jf. punkt 2.2 og punkt 2.3 (over).
- 5.4 Avregning etter Egenbruksperioden skal være på vedkommende Utleiers konto senest pr. 30 dager etter avslutning av den enkelte del av Egenbruksperioden.
- 5.5 Utleier disponerer egen bod som kan avstenges.

6. VERNETING

Eiendommens verneting vedtas som rett verneting.

Rett kopi bekreftes

22.11.2015
Alexander Daae
Advokatfullmektig



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

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festlert.	Underfestlert.
Kommune:	Kommunehavn	11	253		
0815	Kragerø				

Beskrivelse:	Totaleverdi:
☐ 1. Bebyggelse ☒ 2. Utbygning	NOK 2.000.000
Hva skal grunnen brukes til?	
☐ Bolig ☐ Fritids- ☐ Forretnings- ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ K Off. vel ☒ A Annet	

2. Bortfestes av		Idet/ andel
Fadelsnr./Org.nr. (11/8 siffer)	Navn	1/1
31105846900	Runar Eikenes	

3. Til		Idet/ andel
Fadelsnr./Org.nr. (11/8 siffer)	Navn	1/1
980 332 594	Kragerø Golfpark AS	

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

7. Supplerende tekst	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

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

Dato: 3/11/05 Distriktets underskilt: Runar Eikenes

SFD213 Elektronisk utgave Side 1 av 2

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

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

9. Underskrifter	
Sted, dato Kragere, 3. november 2005	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Runar Eikenes
Sted, dato	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SFO213 Elektronisk utgave Festekontrakt Side 2 av 2

FESTEAVTALE

mellom

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

og

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

1 Bakgrunn

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

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

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

I tillegg til Festekontrakten skal partene signere på standard 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 Kragere kommune ("Festetomten").

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

3 Varighet og forlengelse

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

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

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

4 Festeavgift

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

- Andel fra leieavtalen (indeksjustert)	kr. 109.434,-
- Tilleggsavtale om tilleggsareal	kr. 10.000,-
- Hugstavgift	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 hugstavgiften. Disse betalingene er nå innbakt i festeavgiften.

5 Deling av Festetomten

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

6 Overdragelse og pantsettelse

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

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

7 Innløsning

Festeren har ingen rett til å løse inn festetomten.

8 Tvister

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

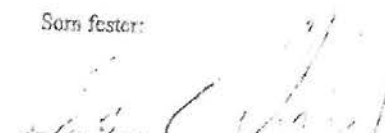
Denne Festeavtale er signert i to eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kragerø, den 3. november 2005

Som bortfester:

Som fester:


Runar Eikenes


Kragerø Golfpark AS.

Bilag:

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

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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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 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 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 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 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.



Registrert Eiendomsmegling
Oslo, 29.3.2007
Org.nr. 887 157 022
samtaker herved til tinglysning

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
j.f. vedlagte firmaattest
CHRISTIAN WESSAL

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

Vi samtykker til tinglysing av denne erklæring:

for Storebrand Bank ASA
org. nr. 953 299 215
j.f. vedlagte firmaattest
KLAUS-ANDERS NYSTAD

Magnum Eiendomsmegling AS
org. nr. 887 157 022
j.f. vedlagte firmaattest
MAY-BRITT TIELAND



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

Plankart og reguleringsbestemmelser er rettet etter kommunestyrets vedtak

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

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

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

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1

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

§ 4

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

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

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

§ 5

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-1 TIL 3

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

Eksisterende kraftledning over F-2 skal legges i kabel.

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

Ved utbygging skal anlegg tilpasses område for vadmelsstampe.

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

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

Område for frittliggende fritidsbebyggelse, F-3.

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

Veger

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

Parkering

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

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG BEBYGGELSE - RENSEANLEGG OG VANNBEHANDLING

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

Ved utbygging skal det tas hensyn til steinsatt bekk.

§ 7

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

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

§ 8

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG, V-1 og 2

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

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

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

§ 9

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

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

§ 10

SPESIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1, 2 og 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11

SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-1 til 3

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

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

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

§ 12

SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL-1 og 2.

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

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

§ 13

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

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

§ 14

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

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

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes.

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

§ 15

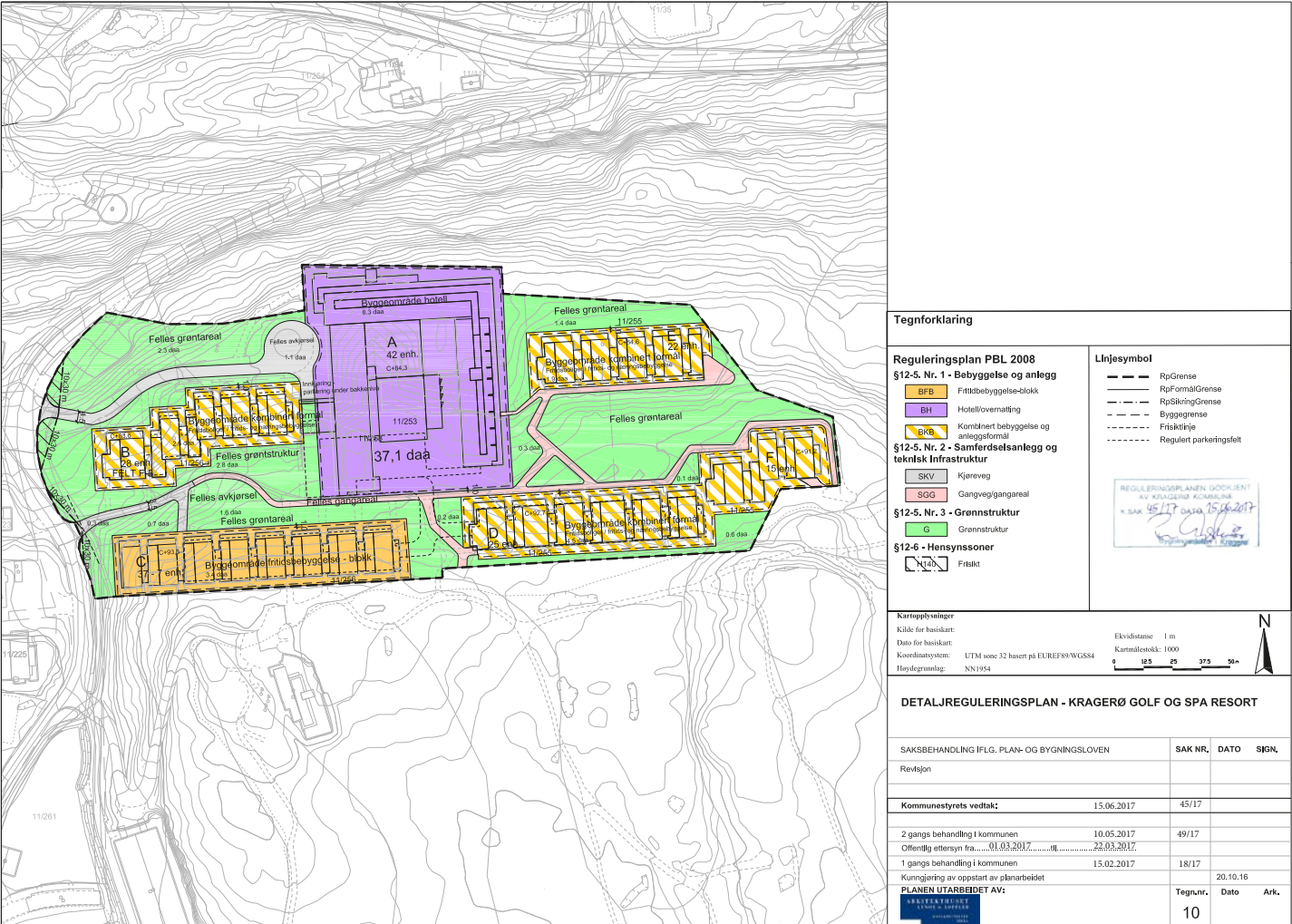
BYGGEOMRÅDE, SENTRALOMRÅDE, H/F/F-1

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

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

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

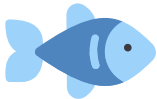
Området bygges ut etter vedtatt bebyggelsesplan, som viser bygningsplassering, bruk av uteareal, vegsystem og parkering. Det utarbeides egen marksikringsplan for området.



Stabbestadveien 5D

Avstand til sjø

355 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 52 min 🚗
🚗	Kragerø Resort Linje 701	6 min 🚶 0.4 km
🚗	Levangsheia skole Linje 701	9 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Kragerø	33 min 🚗
Porsgrunn	59 min 🚗
Skien	1 t 7 min 🚗
Arendal	1 t 11 min 🚗
Oslo	2 t 38 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Uno-X Kragerø	21 min 🚗
🚗	Alti Kragerø	21 min 🚗

Havner i området

- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff



Aktiviteter

Kragerø resort	7 min 🚶
Kragerø Golfklubb	9 min 🚶
Stabbestranda badeplass	8 min 🚶
Vestre Stabbestad badeplass	12 min 🚶
Guramyra Gård	9 min 🚗

Sport

🏀	Levangsheia skole ballbinge Ballspill	0.2 km
🏊	MOT Kragerø	29 min 🚗
🏊	Family Fitness Kragerø	33 min 🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	10 min 🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	21 min 🚗 19.4 km

Varer/Tjenester

📦	ALTI Kragerø	20 min 🚗
🏪	Boots apotek Sannidal	20 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kragerø resort leilighet 2235 - rom 789+790
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230255

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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