



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Vi megler frem
dine verdier

aktiv.
Tar deg videre





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 250,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Geirr Dippner

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 67/67 m²
Tomtstr.: 609 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 11/339
Oppdragsnr.: 1302230196

Kammen 3

Kammen 3 ligger på SYDRI, et nyere hytteområdet tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på Stabbestad. Kragerø Resort ligger solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum, ca. 35 min kjøring, eller ca. 10 min med bilferge. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

På Kammen 3 er det oppført en helt ny hytte av typen Sommer-VY 2, levert av Leve Hytter. En arealeffektiv hytte med store vindusflater langs hele hyttas langside. Hytta er på 67 kvm og har ca. 34 kvm terrasse.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Matrikkelbrev	41
Ferdigattest	45
Tegninger	47
Reguleringsplan for Kammen	61
Endring av reguleringsplan for Kammen	67
Energiattest	74
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 67 m²

BRA: 67 m²

Arealbeskrivelse

Sommer - VY 2

Bruksareal

1. etasje: 67 kvm

Primærrom

1. etasje: 67 kvm Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc og 3 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

609 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 609 kvm i følge matrikelbrev mottatt av Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med ferdigplen på både sørøst og nordvestsiden av fritidsboligen. Det er ellers opparbeidet med grus på begge sider av hytta.

Det er mulig å sette opp en bod / golfbilgarasje på tomten, forutsatt at den settes opp innenfor godkjente byggegrenser.

Beliggenhet

Kammen 3 ligger på SYDRI, et nyere hytteområdet tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på Stabbestad. Kragerø Resort ligger solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum, ca. 35 min kjøring, eller ca. 10 min med bilferge. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf,

sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

Kragerø Resort kan også by på en rekke bespisningsalternativer, bl.a. i matbaren ved resepsjonen, i restaurant Stråholmen eller på beach clubèn. Området er tilrettelagt for mennesker i alle aldre. Her er det aktiviteter for enhver smak, men også muligheter til å trekke seg tilbake.

Det er mulig å kjøpe båtplass på Stabbestranda, slik at du kan dra ut på oppdagelsesferd til Kragerøs 495 øyer, holmer og skjær. Båtturen over til Kragerø tar ca. 10 minutter. Du kan også ta ferja over til sentrum fra Stabbestad på kun 12-15 minutter, for å besøke deilige restauranter og spennende attraksjoner i Kragerø sentrum. Kragerø er på sommeren et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

I Kragerø sentrum finner du busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Sydri og Kragerø resort ligger kun 2,5 t fra Oslo og Kristiansand. Det gjør at du kan kjøre til hytta etter jobb på fredag og fortsatt ha god tid til å nyte sommerkvelden etter du har ankommet. Avstanden

er fin hvis du trenger en hytte du skal bruke ofte og gjerne hver helg i tillegg til ferier. Du kan faktisk også komme deg til hytta på Sydri uten bil - med tog, buss og ferje.

Kjøreavstander:

Drammen: Ca. 2 timer

Tønsberg: Ca. 1,5 time

Skien: Ca. 1 time

Porsgrunn: Ca. 1 time

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsleiligheter.

Byggemåte

Hytta er levert av Leve Hytter som er kjent for sitt solide håndverk i kvalitetsmaterialer og funksjonelle løsninger. I arkitekturen er fokuset å knytte innemiljøet så tett på naturen som mulig, med store vinduer, åpninger og flotte terrasser. Et stort fokus er bærekraft, med kortreist, grønn produksjon, der alt leveres til byggeplass med minst mulig avfall.

Filosofien til Leve Hytter er at kvalitet varer lengst og gir størst glede. Rikelig med vinduer fra gulv til tak gir et moderne preg, som utnytter naturlig lys og gir deg utsikt. Lyset i solrike Kragerø vil gi deg positiv energi som varer hele dagen.

Innhold

Hytta er av modellen Sommer-VY 2, en praktisk kvalitetshytte med alt på ett plan.

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, bod og 3 soverom - ett soverom med familieseng og to soverom med dobbeltsenger. Mulighet for 7 sengeplasser.

Standard

På Kammen 3 er det oppført en helt ny hytte av typen Sommer-VY 2, levert av Leve Hytter. En arealeffektiv hytte med store vindusflater langs hele hyttas langside. Hytta er på 67 kvm og har ca. 34 kvm terrasse. Her har du en praktisk planløsning med et romslig allrom (åpen kjøkken- og stueløsning) i midten og soverom samt bad og boder fordelt på hver side av hytta. Alle soverom har inngang fra kjøkken/stue. Hytta har to fine terrasser, en på sørøstsiden og en på nordvestsiden. Med terrasser på begge sider av hytta er du sikret gode solforhold fra tidlig morgen til kveld. Tomten rundt hytta er opparbeidet med gruset adkomst, og ferdigplen. Hytta er fullt møblert og utstyrt, klart til bruk. Innbo/løsøre kan medfølge hytta etter avtale med selger, konf. megler for pris.

Ved oppføring av denne hytta ble det gjort en rekke tilvalg utover standard leveranse. Disse var følgende:

- Oppgradering til eikegulv i allrom og soverom.
- Varmefolie i allrom
- Ekstra skyvedør

Sommervarianten av hyttemodellen Vy fra Leve Hytter har en høy teknisk standard samt et moderne preg med store vindusflater fra gulv til tak som slipper lyset inn i stua og gir deg en umiddelbar nærhet til naturen. Sydri er en god investering til en fornuftig pris i attraktive og populære Kragerø. Sydri vil ha som mål å være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. Alle hytteeiere får egen parkeringsplass på Sydri's fellesparkering. Ladesystem for elbil kan enkelt leveres som tilvalg. Hytta skal være et sted for rekreasjon, et sted hvor du bare skal kose deg med sjøen, solen og dine

nærmeste - stressfritt, mest mulig støyfritt, befriende og ukomplisert. Hytteeiere vil få tilbud om kjøp av privat golfbil og båtplass til sterkt redusert pris, for rask, enkel og praktisk tilgang til alle opplevelser og attraksjoner området har å tilby.

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

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

Sydri vil ha som mål å være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. Alle hytteeiere får egen parkeringsplass på Sydris fellesparkering. Ladesystem for elbil kan enkelt leveres som tilvalg.

Diverse

Det er mulig å kjøpe både golfbil og båtplass. Megler kan formidle kontakt.

Det er lagt fiber inn i hytta.

Hytta er p.t leid ut 27-29. juni. Konf. megler.

Det er ikke tillat å drive næringsvirksomhet på hyttetomtene eller i boligseksjoner, uten skriftlig samtykke fra Kragerø Resort AS.

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad, samt varmemefolie i gulv stue/kjøkken. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk utgjorde 2563 KWh i 2024.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kr. 18 794 pr. 2025.

Disse inkluderer hytterrenovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi

Kr. 1 275 000 pr. 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt

bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2017/18. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadrat- metersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Hytteeier plikter å være medlem av hytteeiernes vel, med avgift som vellet fastsetter.

Det må påregnes kostnader til forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter.

For bruk av privat helårs bilvei fra punktet der Gevirveien tar av fra Diplemyrveien og frem til tomten plikter hytteeier å betale veiavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Grunneier vil ivareta vei og grøfter inntil hyttevelet er etablert. Velforeningen vil da overta ansvaret for drift og vedlikehold av felles infrastruktur på området.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 339 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er legalpant for kommunale avgifter. Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 11, bnr. 259 i Kragerø kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for eiendommen med gnr. 11, bnr. 259 i Kragerø kommune. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Evt heftelser kan ikke slettes.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.05.2023. Ferdigattesten ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler i hytta. Privat vei.

For bruk av privat helårs bilvei fra punktet der Gevirveien tar av fra Diplemyrveien og frem til tomten plikter hytteeier å betale veiavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

Regulerings og arealplaner

Fritidsboligen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse frittliggende, og er en del av reguleringsplanen "Kammen - Kragerø Resort datert 12.05.2016, sist revidert 01.09.2016. Det foreligger også planbestemmelser med endring av reguleringsplanen for Kammen, datert 15.04.2020 som må sees i sammenheng.

Øst for fritidsboligen ligger det et område regulert til

friluftformål og lekeplass. Friluftsområdet blant annet et stort område med gressplen, perfekt for ballspill, lek og morro.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av Kammen. Området Sydri er planlagt med inntil 40 fritidsboliger med evt. tilhørende boder, samt opparbeidede parkerings- og uteoppholdsarealer. Fritidsboligene skal etableres innenfor gitte byggegrenser. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligene skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 8 grader. Maksimal %BYA i hvert felt er %BYA=40%. Maksimal BYA per fritidsbolig er 100m². Se vedlagte reguleringsbestemmelser i prospekt for mer informasjon.

Hyttene er en del av området på Stabbestad ved Kragerø Resort, hvor det over tid er et ønske om å skille ut og selges et stort antall tomter og utvikle en større sommerdestinasjon. Stabbestad planlegges utviklet videre med bl.a. hyttefelter, asfaltert løype for rulleski, klatrevegger, ballbinge, utsiktsstier, padel tennis og ytterligere utvikling av preparerte sykkelstier.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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 odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulighet for hurtig overtakelse, hytta er dog utleid p.t 3 uker i sommer. Ny eier vil overta leieavtalene.

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

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

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

Oppdragsansvarlig

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

14.03.2025



Kammen 3 ligger på SYDRI, et nyere hytteområde tilknyttet Kragerø Resort, lokalisert på Stabbestad.



Attraktiv og stilren fritidsbolig på populære SYDRI! Fine, solrike uteplasser og opparbeidet tomt.





Vy 2 TIL SALGS
Til salgs
aktiv.

« TIL SALGS
aktiv.

Hytta er av modellen Sommer-VY 2, en praktisk kvalitetshytte med alt på ett plan.

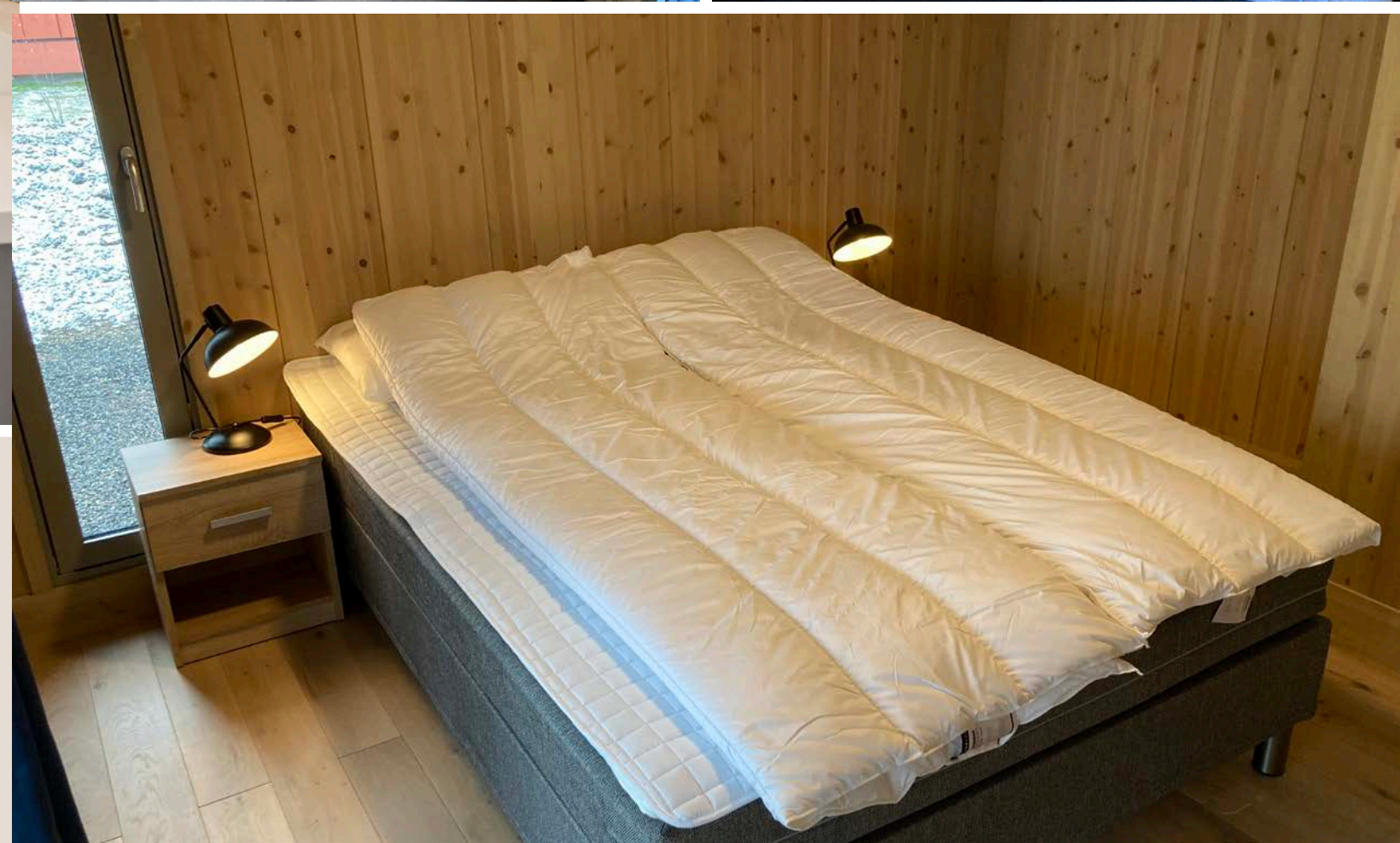


En arealeffektiv hytte med store vindusflater langs hele hyttas langside. Hytta er på 67 kvm og har ca. 34 kvm terrasse. Her har du en praktisk planløsning med et romslig allrom (åpen kjøkken- og stueløsning) i midten og soverom samt bad og boder fordelt på hver side av hytta.

(Bildene inneholder digital styling)



Koselig stue med åpen kjøkkenløsning. Store skyvedører på begge sider av rommet kan åpnes mot hage/terrasse.



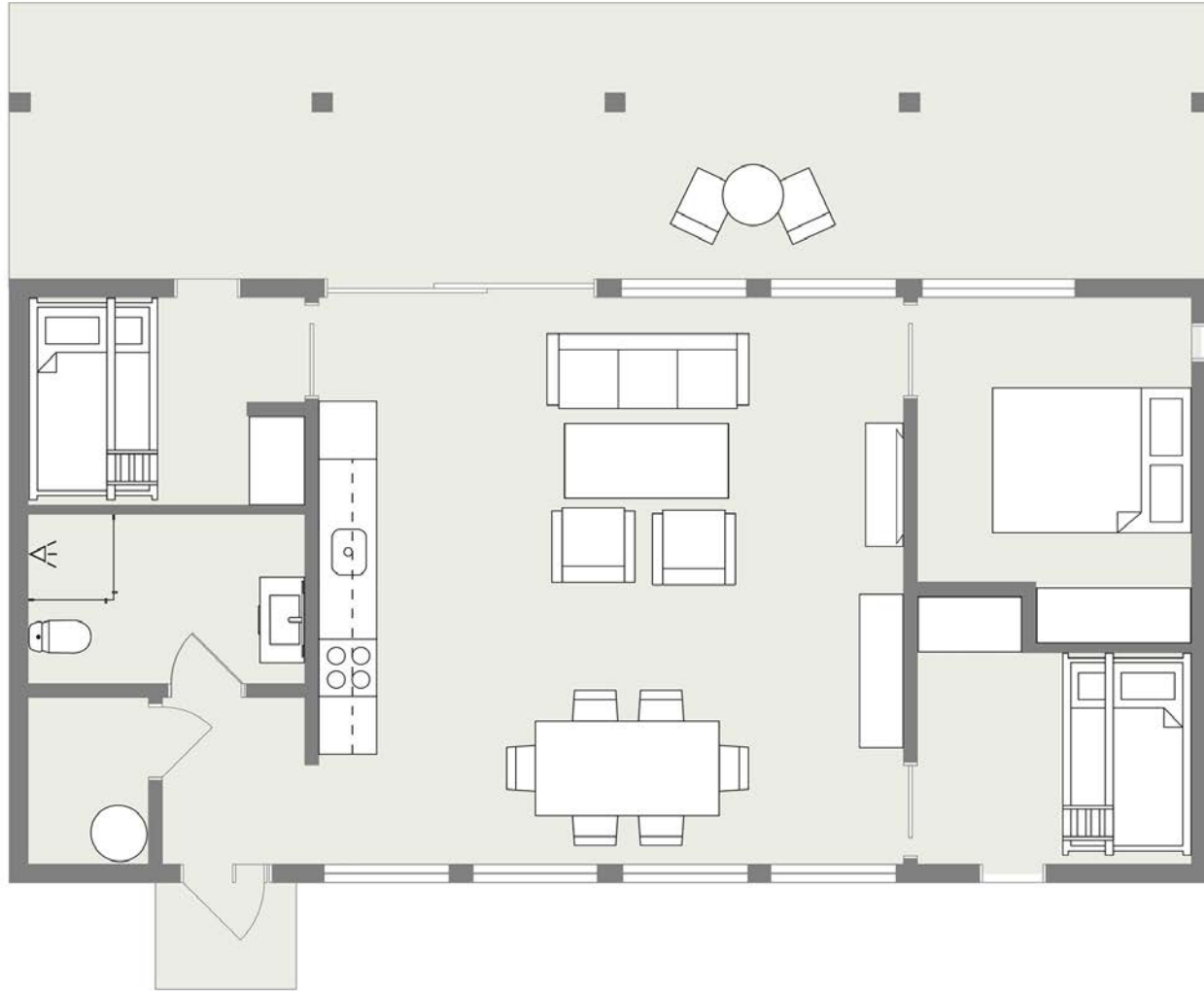
Badet har flislagt gulv med varmekabler og inneholder dusjhjørne, wc, servant med underskap og speil samt opplegg til vaskemaskin. Det er satt inn vaskemaskin på hytta, denne medfølger kun etter egen avtale meg selger.

Det er 3 soverom i hytta - ett soverom med familieseng og to soverom med dobbeltsenger.

Plantegning

1. etasje

Kammen 3



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.



Notater

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



På SYDRI har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.





Flotte, preparerte sykkelstier kort vei
unna hytta.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230196	
Selger 1 navn	
Geirr Dippner	
Gateadresse	
Kammen 3	
Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7305484

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: GD

2

Document reference: 1302230196

Document reference: 1302230196

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering utført juli 2023

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

Tilleggs kommentar

Boligen er ny og ubrukt. Umøblert. Uteområdet er opparbeidet med ferdigplen. Møbler og innbo kan kjøpes etter nærmere avtale.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230196

Document reference: 1302230196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geirr Dippner	152e91d48c6d1b379c94330 c9b6b159dc9a60e83	14.03.2025 10:38:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230196



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 339

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.11.2021 kl. 14:55
Produsert av: Jasmin Kahrmanovic
Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrmanovic
Solfrid Klodvick
KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

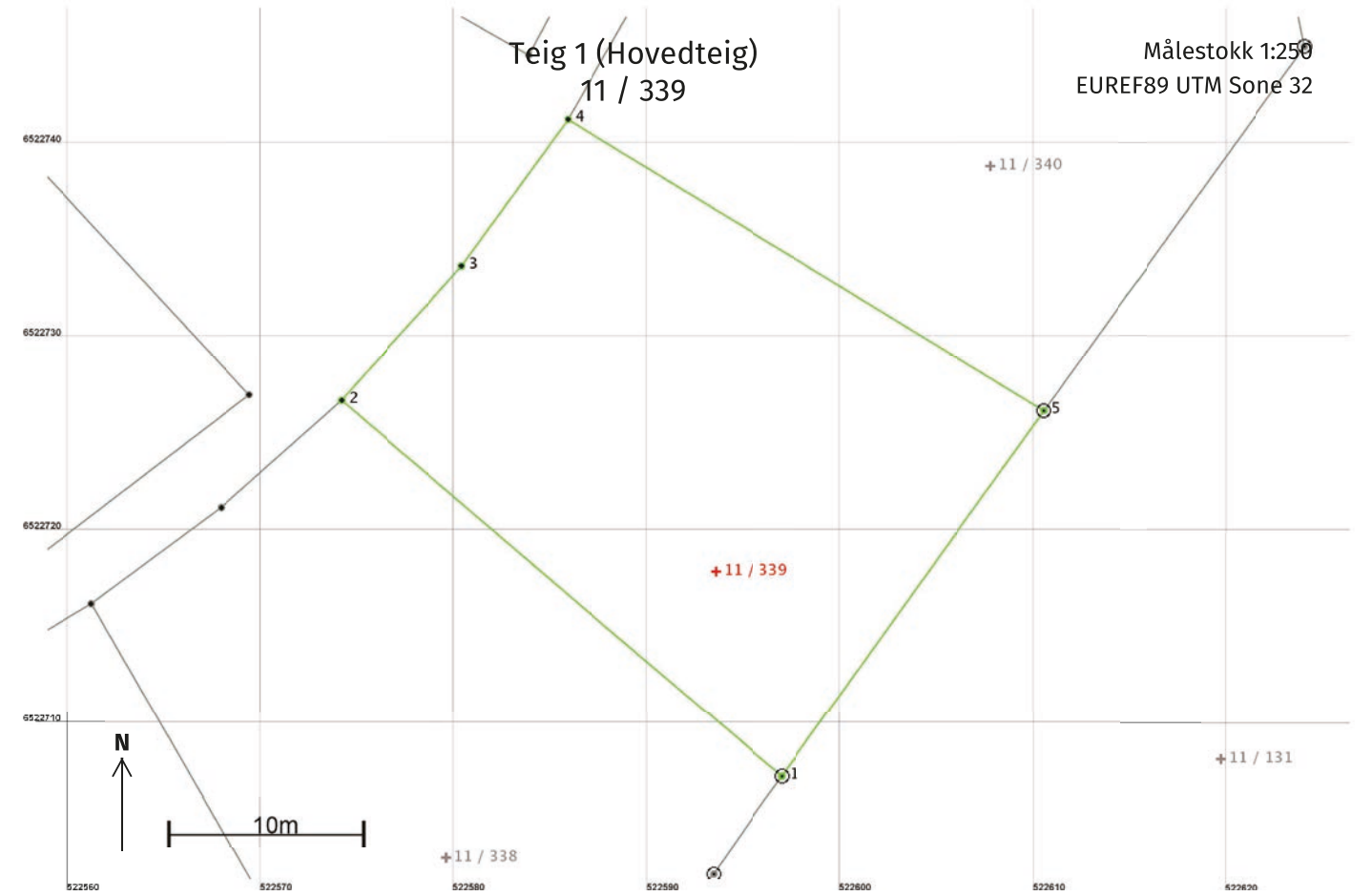
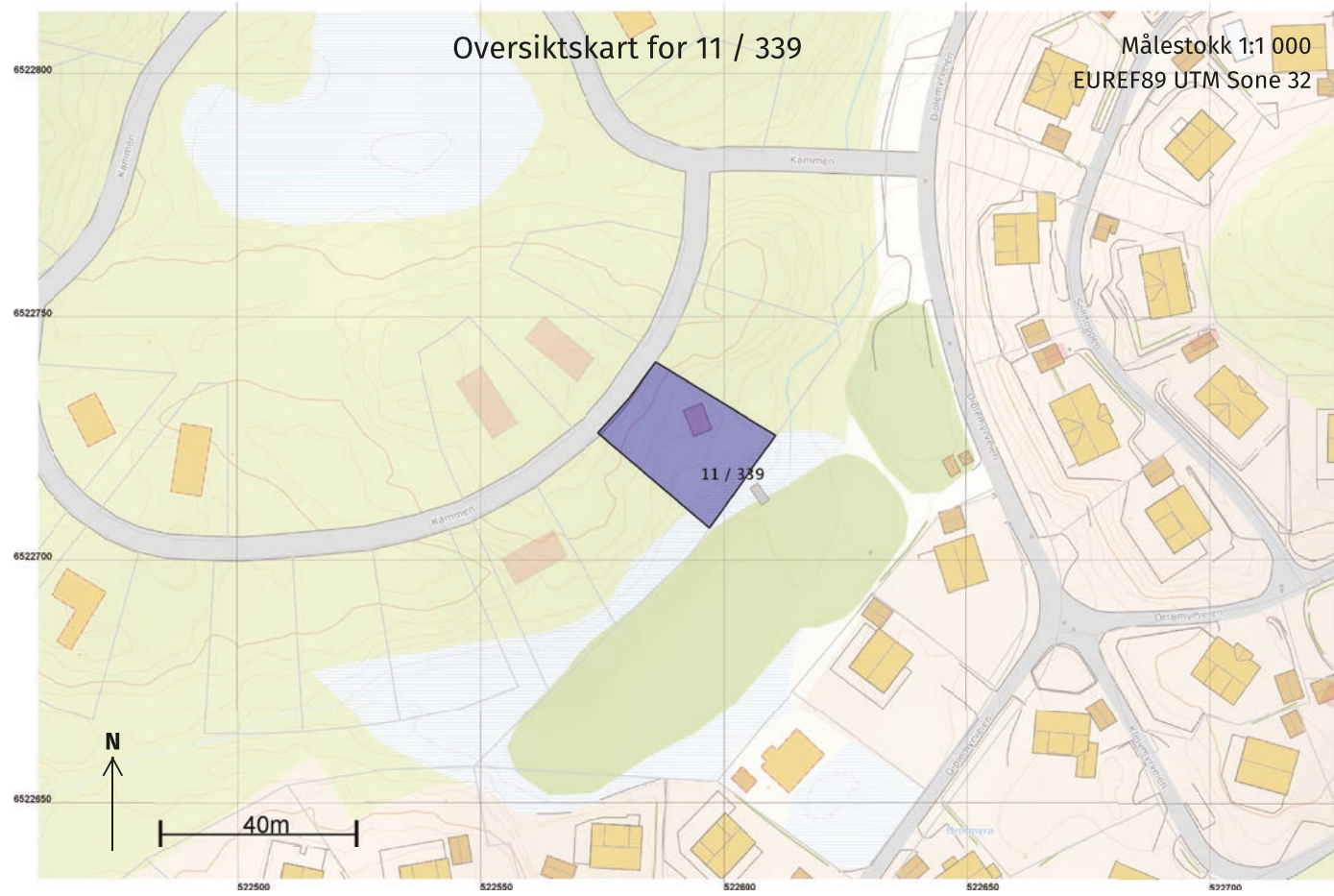
Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

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





Leve Hytter AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Areal og koordinater

Areal: 609,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522718 Øst: 522594

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6522707,42	522596,95	29,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522726,85	522574,18	9,34	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522733,82	522580,41	9,37	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6522741,39	522585,92	28,84	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522726,32	522610,51	23,26	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Deres ref. Vår ref. Dato
22/00485-5 01.05.2023

Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/339, Kammen 3 - Nybygg hytte

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 Administrativt vedtak etter delegert myndighet

Tillatelse gitt	27.04.2022
Gårds- og bruksnummer	11/339
Byggested (adresse)	Kammen 3, 3788 Stabbestad
Tiltaks art	Nybygg fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	66,7 m² + 17,5 m² åpent overbygd areal
Tiltakshaver	Resort Invest AS

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Ferdigmelding må i tillegg returneres til kommunens VAR-avdeling etter utført arbeid for at tilknytningen skal være gyldig og anlegget skal være godkjent, ref. vedtak datert 10.02.2022, sak 22/00457.

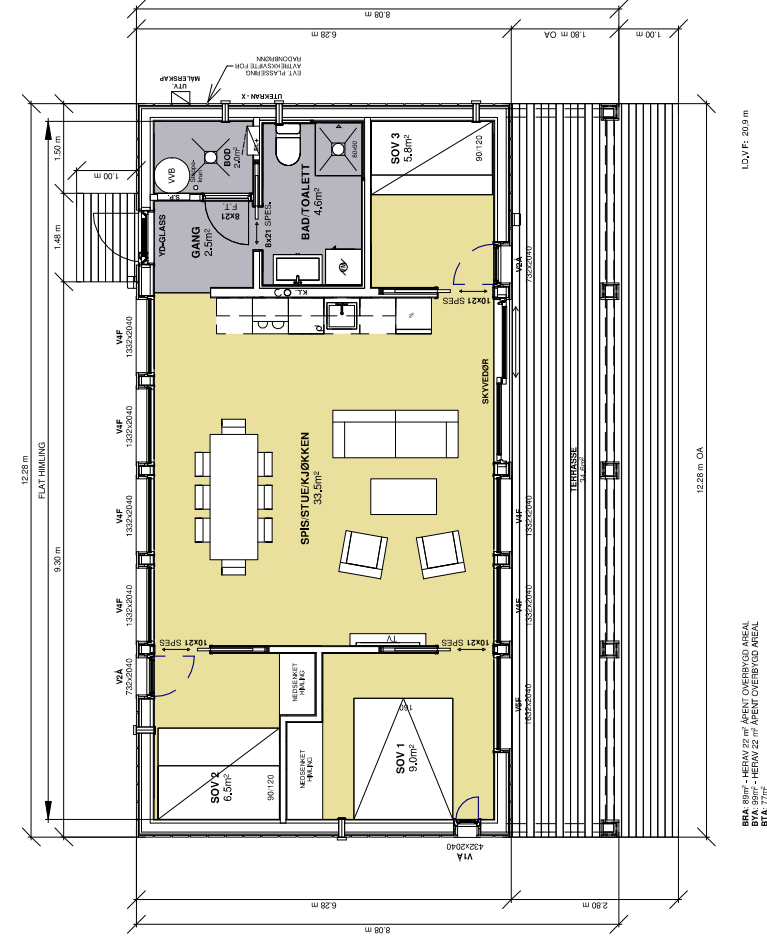
Med hilsen

Kenny Tran
Plan- og bygnings sjef

Eirik Carlsten
Rådgiver byggesak / ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Resort Invest AS, Stabbestadveien 1, 3788 STABBESTAD



BRA 80m² - HEIEM 22 m² ARENT OBERBYGD AREAL
BFA 77m² - HEIEM 22 m² ARENT OBERBYGD AREAL

L.D.V.F. 20.0 m

SOMMER VY - T2

Resort Invest AS, tomt 11

PLANTEGNING

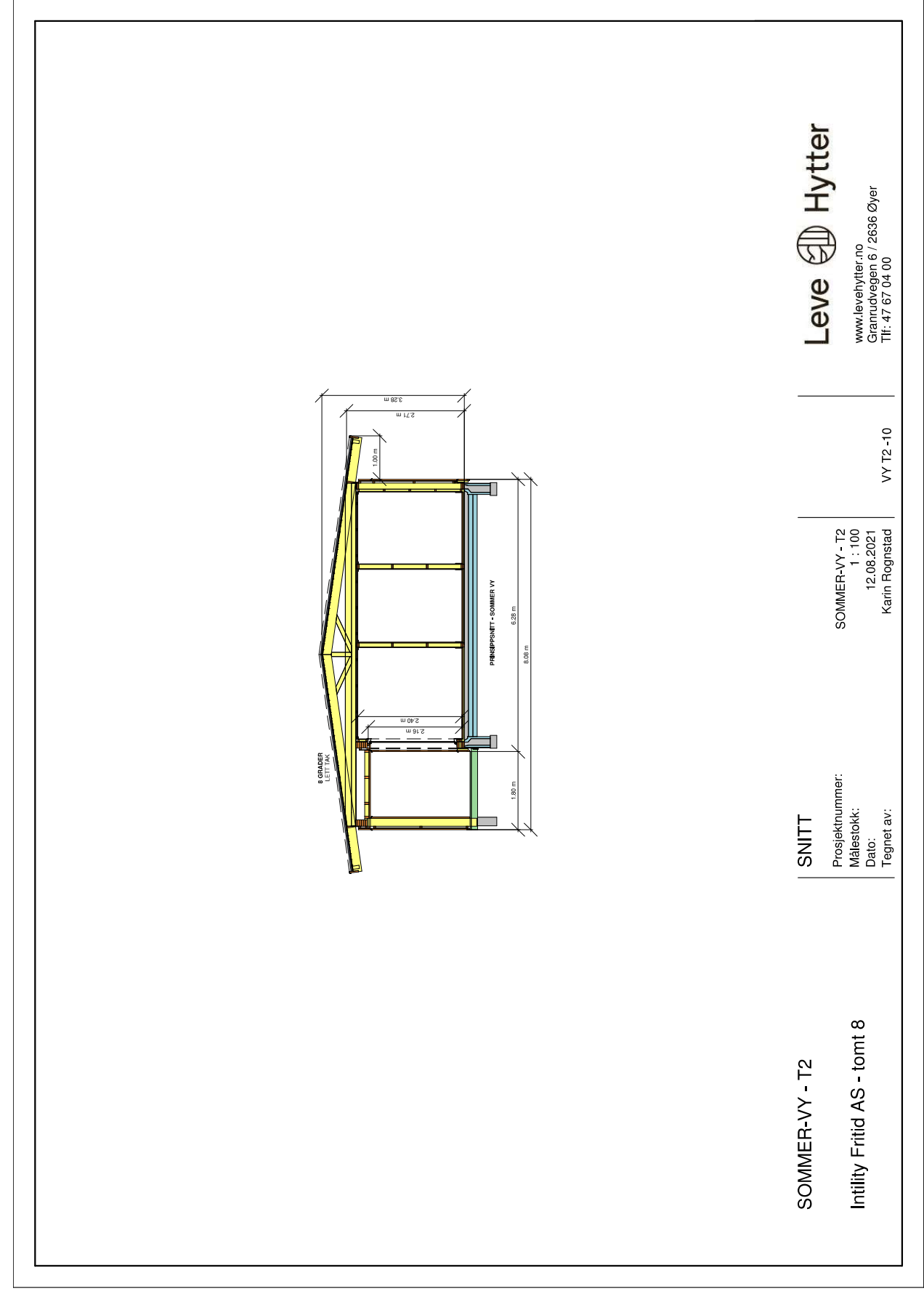
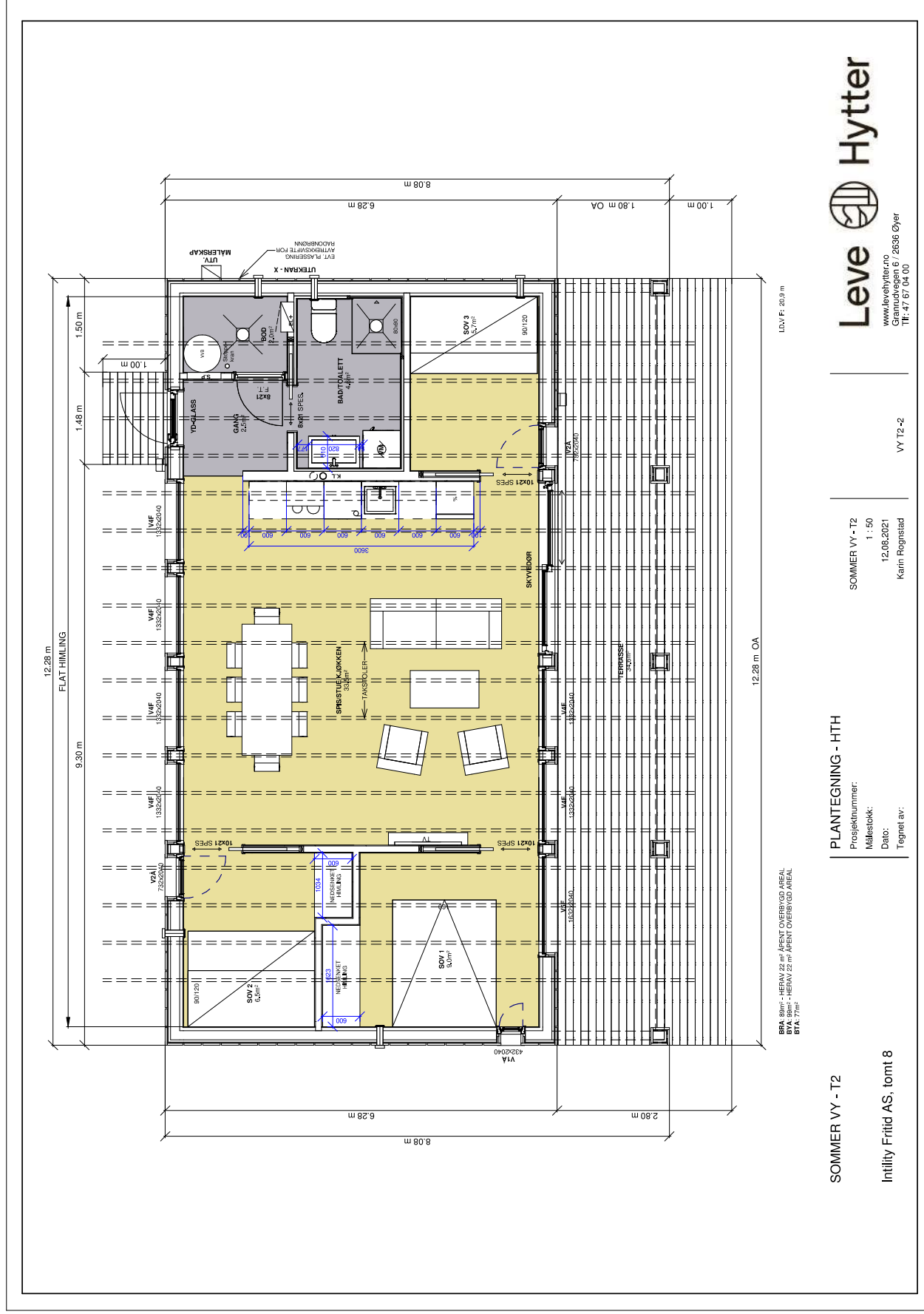
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

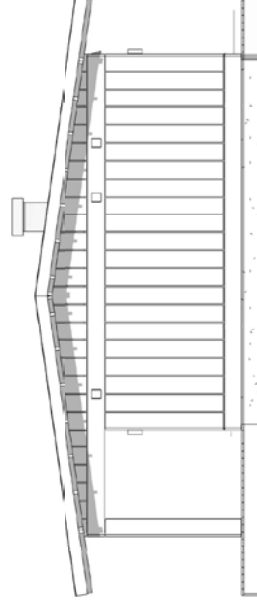
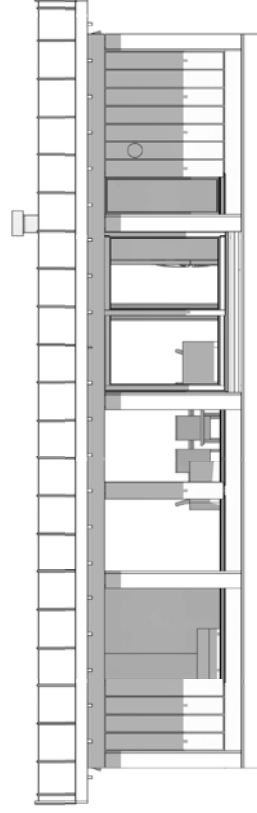
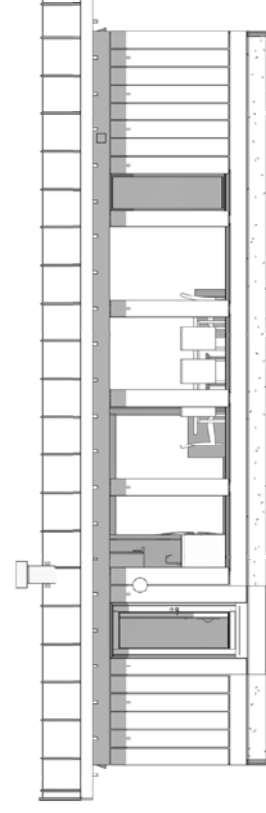
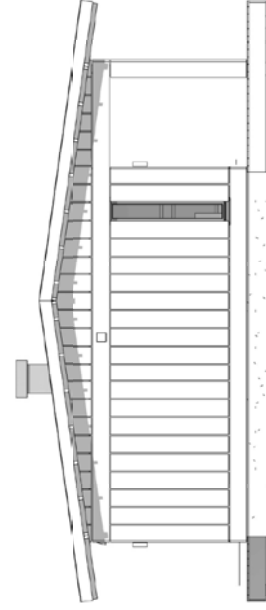
SOMMER VY - T2
1 : 100
12.08.2021
Karin Rognstad

VY T2 -1

Leve Hytter

www.levemytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00





SOMMER VY - T2

Inntily Fritid AS, tomt 8

FASADE

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER VY - T2
1:100
12.08.2021
Karin Rognstad

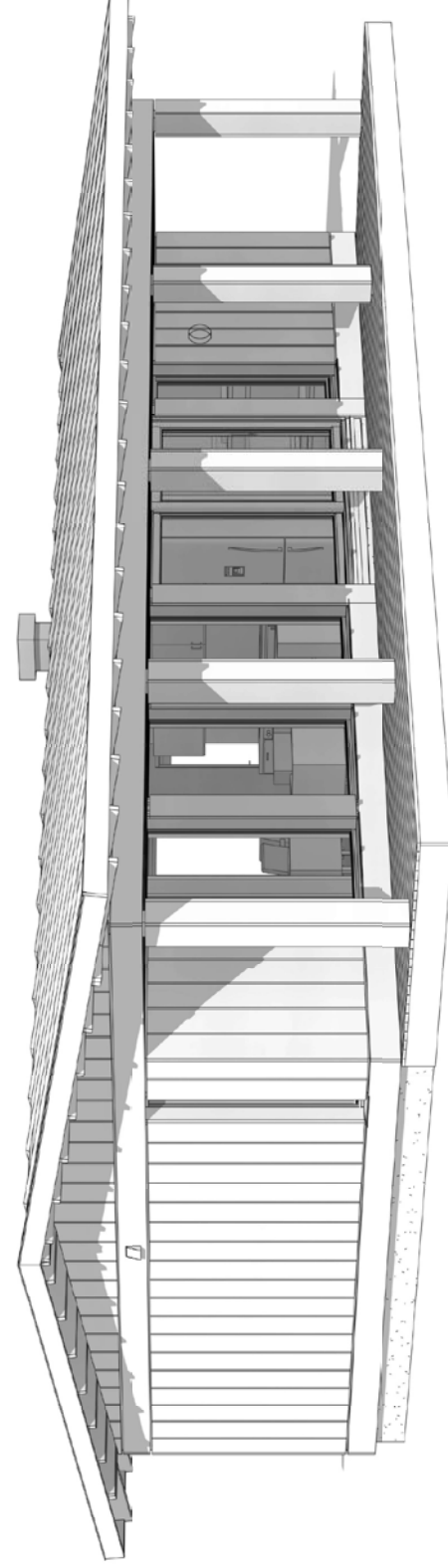
VY T2 -3

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



Document ID:
d9bd0130-d2c9-4dac-812a-898140666a8e



SOMMER VY - T2

Inntily Fritid AS, tomt 8

PERSPEKTIV 1

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER VY - T2
12.08.2021
Karin Rognstad

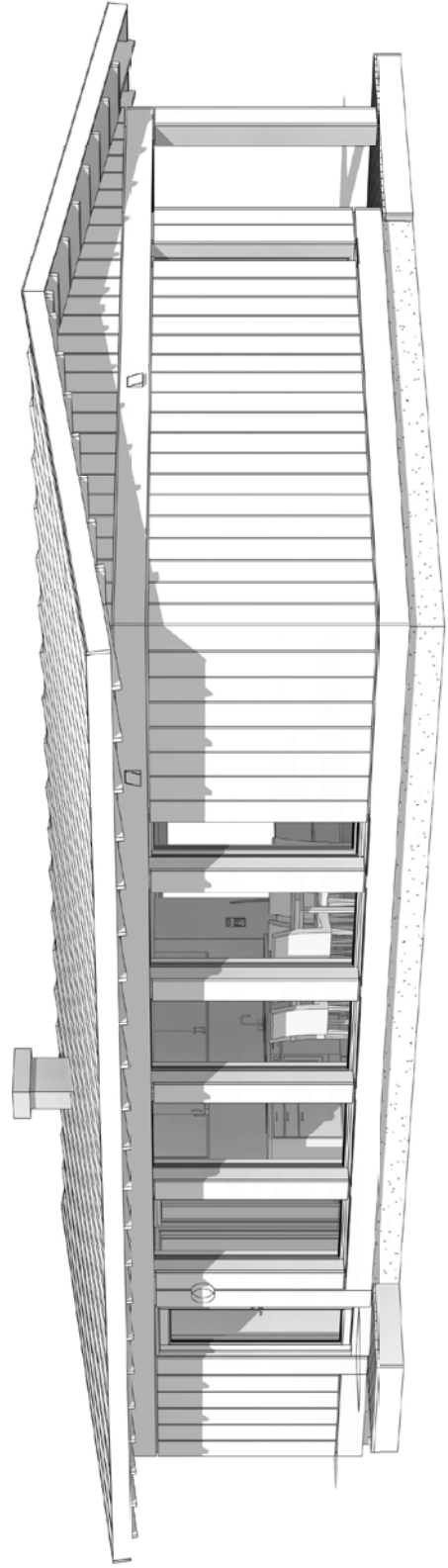
VY T2 -4

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



Document ID:
d9bd0130-d2c9-4dac-812a-898140666a8e



SOMMER VY - T2

Inntily Fritid AS, tomt 8

PERSPEKTIV 2

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER VY - T2
12.08.2021
Karin Rognstad

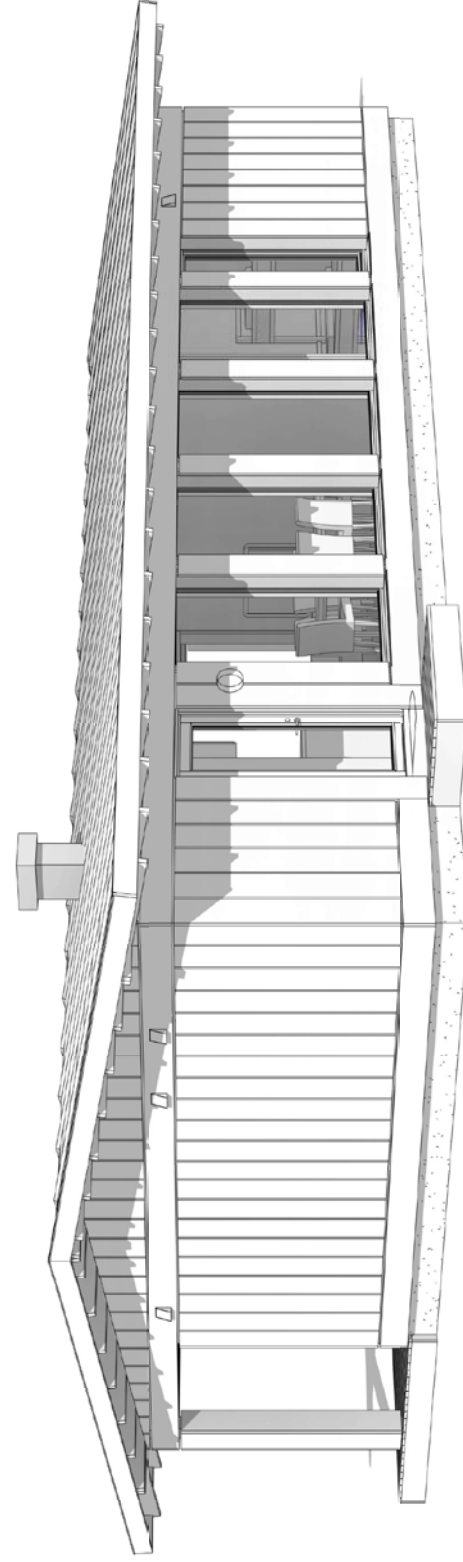
VY T2 -5

Leve  Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



Document ID:
d9bd0130-d2c9-4dac-812a-898140666a8e



SOMMER VY - T2

Inntily Fritid AS, tomt 8

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER VY - T2
12.08.2021
Karin Rognstad

VY T2 -6


Leve  Hytter

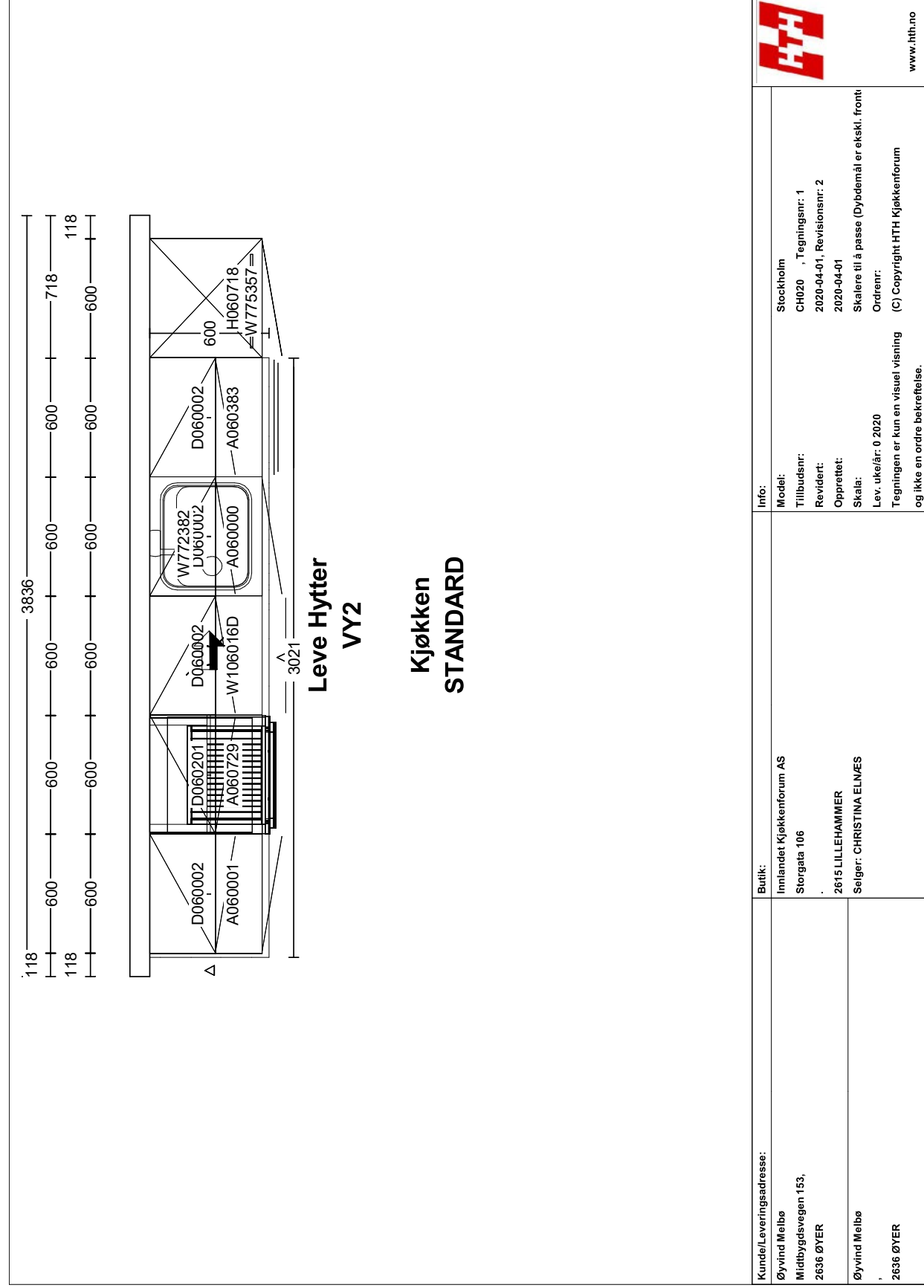
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

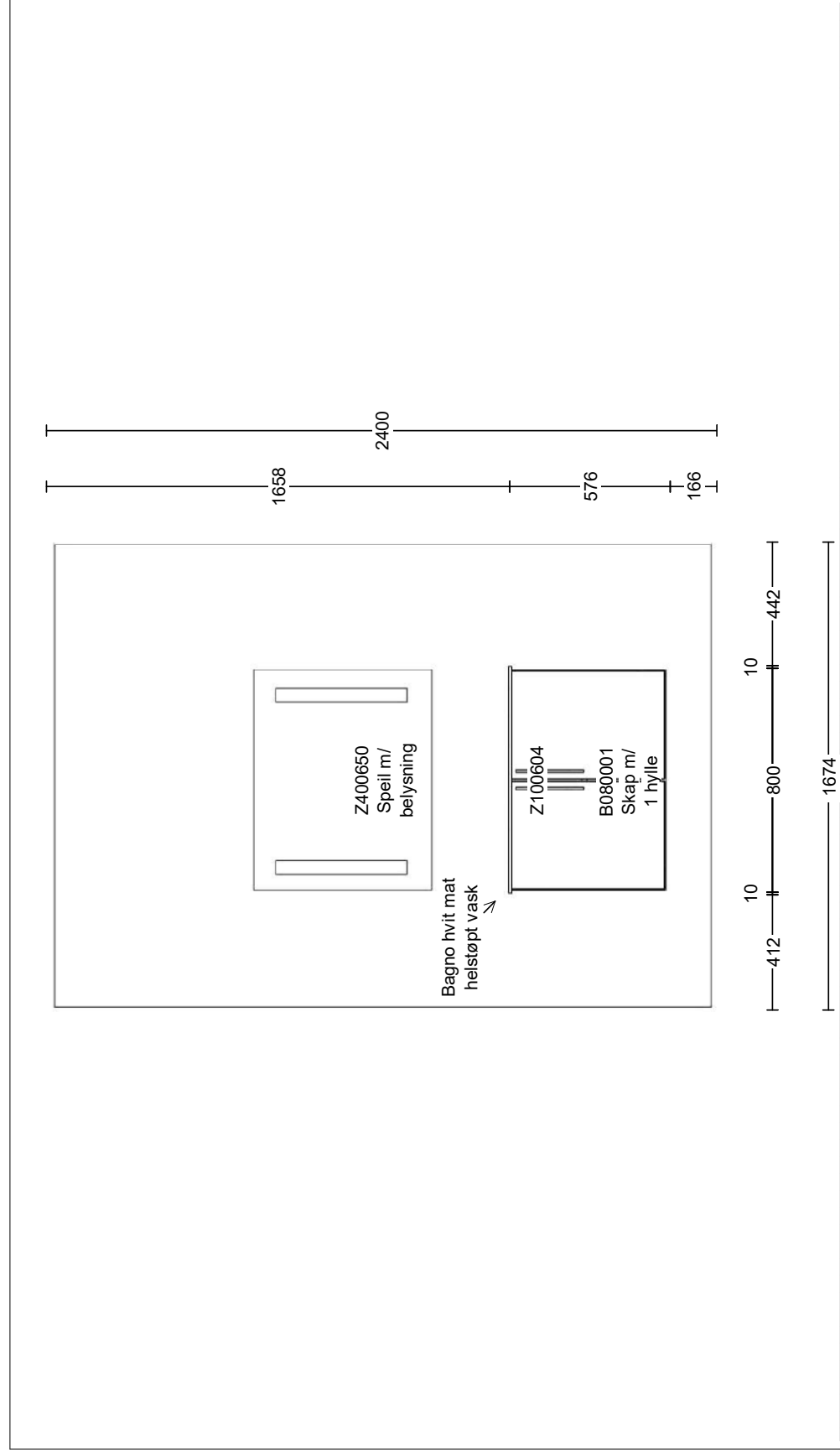



Document ID:
d9bd0130-d2c9-4dac-812a-898140666a8e

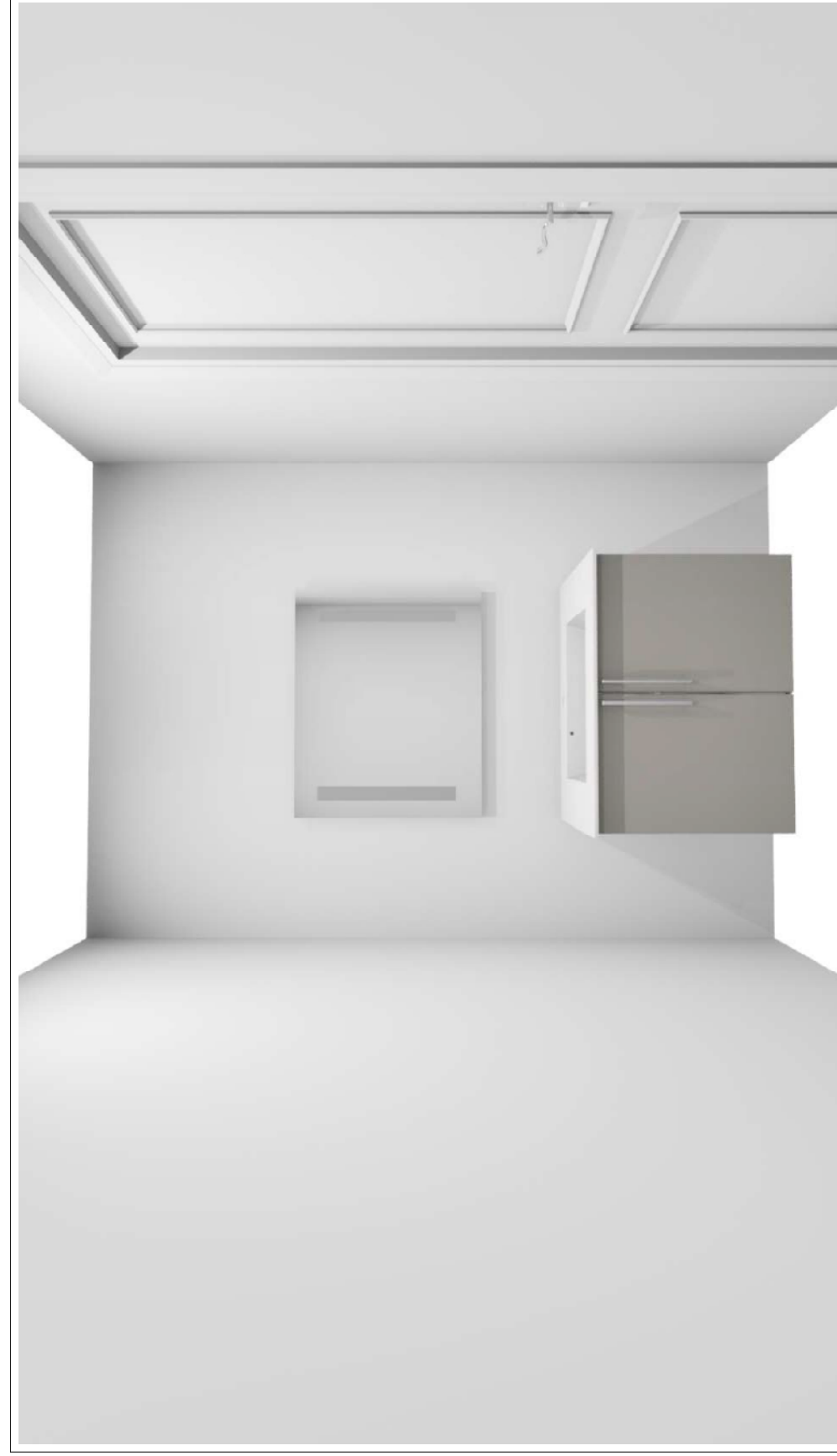



Kunde/Leveringsadresse: Øyvind Melbø Midbygdsvægen 153, 2636 ØYER	Butik: Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 2615 LILLEHAMMER Selger: CHRISTINA ELMVÆS	Info: Modell: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet: Skala: Lev. uke/år: 0 2020 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	Stockholm CH020 , Tegningsnr: 1 2020-04-01, Revisjonsnr: 2 2020-04-01 (Dybdemål er ekskl. fronter) Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	 www.hth.no
---	--	---	--	--

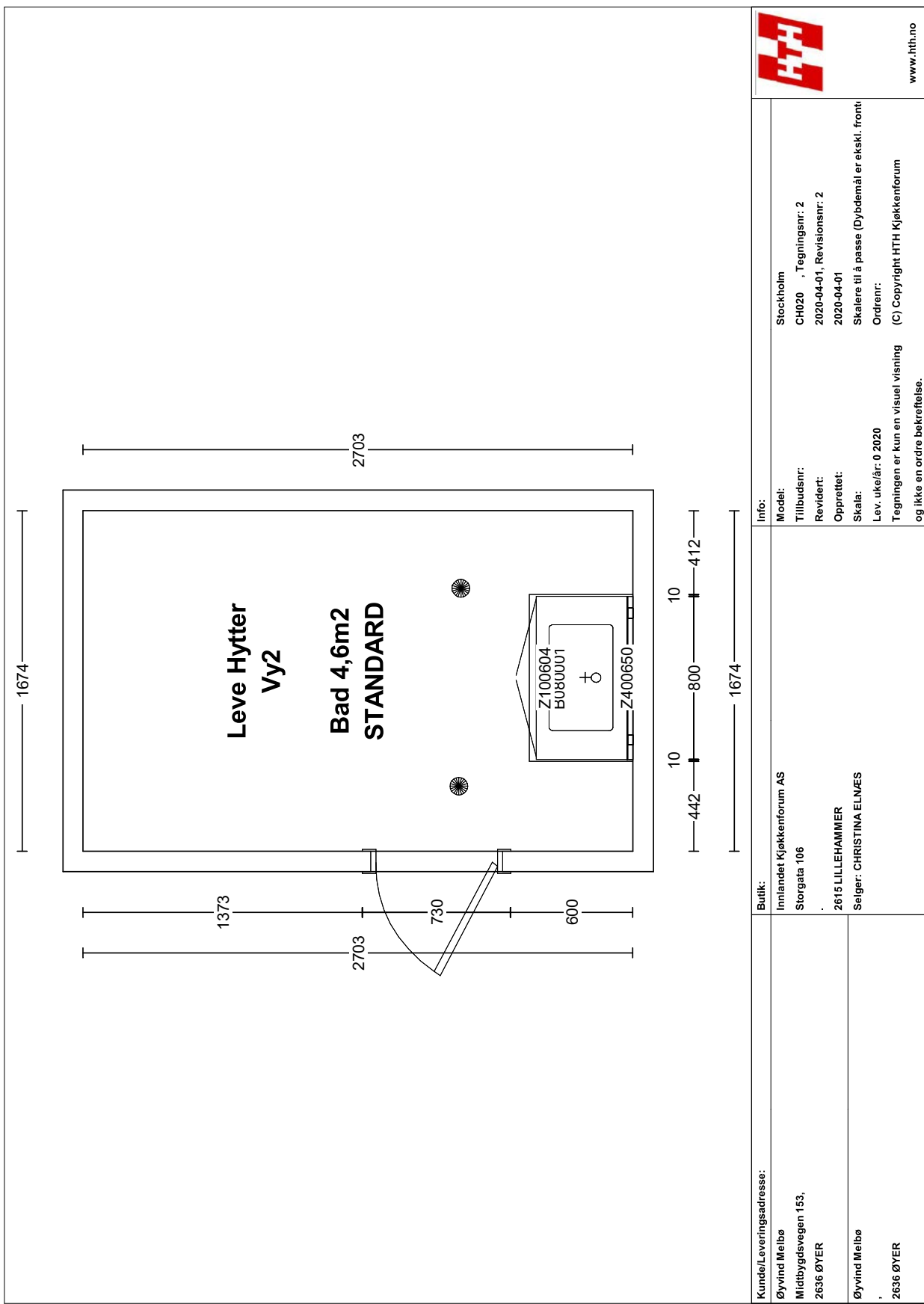




Kunde/Leveringsadresse: Øyvind Melbø Midbygdsvægen 153, 2636 ØYER	Butik: Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 2615 LILLEHAMMER Selger: CHRISTINA ELMVÆS	Info: Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet: Skala: Lev. uke/år: 0 2020 Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.	Stockholm CH020 , Tegningsnr: 2 2020-04-01, Revisjonsnr: 2 2020-04-01 Skalere til å passe (Dybde) er ekskl. front. Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
Øyvind Melbø 2636 ØYER			 www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse: Øyvind Melbø Midbygdsvægen 153, 2636 ØYER	Butik: Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 2615 LILLEHAMMER Selger: CHRISTINA ELMVÆS	Info: Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet: Skala: Lev. uke/år: 0 2020 Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.	Stockholm CH020 , Tegningsnr: 2 2020-04-01, Revisjonsnr: 2 2020-04-01 (Dybde) er ekskl. front. Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
Øyvind Melbø 2636 ØYER			 www.hth.no



KRAGERØ KOMMUNE –
PLANBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR KAMMEN – KRAGERØ
RESORT Arkivsaknr: 16/00204

PlanID: 2016179

Bestemmelsene datert: 12.05.16. og sist revidert: 01.09.16.

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 01.09.16(dato), i sak 64/16

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

- Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av området Kammen. Området er planlagt med 70 fritidsboliger med tilhørende boder og garasjebygninger, samt opparbeidede parkerings og ute-oppholdsarealer.

Det skal etableres ny golfbilveg fra Kammen mot Vrakvika, der båtplasser for de nye fritidsboligene allerede er regulert.

Det skal etableres to fotballbaner med tilhørende garderobefasiliteter innenfor golfparken på Resortet.

1.2 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- Fritidsboliger BFR
- Renovasjon BRE
- Trafo BE
- Lekeområde f_BLK
- Golfbane BGB
- Idrettsanlegg Idrett

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

- Veg V
- Gang – og sykkelveg (golfbilveg) SGS
- Gang – og sykkelveg (med bro) SVG
- Gangvei (promenade) f_SGG
- Parkering SPP

Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområder GN
- Grøntstruktur f_G

Bruk og vern av sjø og vassdrag (vannspeil - Pbl §12-5 nr. 6)

- Vannspeil VI, VN og f_VN



§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Generelle krav

Alle fellesområder og lekeområder innenfor planområdet skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Det tillates ikke etablert gjerder innenfor planområdet for annet enn av sikkerhetshensyn.

Utbygger må ha en sikret rett til bruk av golfbilveg over alle berørte grunneiendommer.

Berørte grunneiere skal gjennom tinglyste avtaler sikres adkomst til skogarealene slik at etablering av kombinert veg til Vrakvika ikke vil være til hinder for en fremtidig utnyttelse og forvaltning av skog- og utmarksressursene i området. Vannkvalitetsnormer for friluftsbad-FHI (01.07.94) skal gjelde ved anleggelse av nye badeplasser innenfor planområdet.

2.2 Rekkefølgekrav

Før oppstart av byggetiltak på fotballbaner skal det innenfor planarealet på Kammen etableres midlertidig anleggsvei for massetransport mellom fotballbaner og Kammen.

Anleggsarbeid skal varsles til berørte parter i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført.

Veien og parkeringsplassene innenfor planområdet skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Fellessarealer som lekeplasser, promenade og opparbeidede grøntarealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger eller fradeling til dette, før rettigheter for gjennomføring av kombinert veg fram til Vrakvika er sikret over alle berørte grunneiendommer.

Gang- og sykkelvei mot Vrakvika med tilhørende parkeringsplass SPP4 skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Fra parkeringsplassen SPP4 skal gang- og sykkelvei samt bro over R351 med tilhørende trapper og ramper ferdigstilles samtidig. Bro skal oppføres ihht. Statens vegvesen sine merknader med minste høyde 5m over veibanen. Før ferdigstillelse av bro skal strømledninger i det aktuelle området omlegges. Veg anleggelse av kungressbane skaldet det gjennom banedesign og rutiner unngås spill av plastgranulat til miljøet.

2.3 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for planområdene utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200.

2.4 Miljøforhold

Det skal etablert et tun med leiligheter som vil bli bygget som et miljøtun. Husene skal bygges ihht. passivhus-standard med solfangeranlegg på taket for oppvarming og oppvarming av forbruksvann.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Utarbeidede brannplan for Kammen legges til grunn for brannsikkerheten av området.

Det er ingen flom eller rasfare i byggeområdet.

Grunnforholdene består av fast fjell. På myr og løs-jord områder som bebygges skal det masse utskiftes med komprimert fylling eller så skal det fundamenteres til fjell.

Strømledninger som kommer i konflikt med ny gangbro som etableres ved Vrakvika skal omlegges.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Tiltakshaver er ansvarlig for at også de som utfører arbeidet gjøres kjent

med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annen ledd.

§3 - REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbolig, BFR1 – BFR12

Gjelder 70 nye fritidsboliger på Kammen. Disse etableres i 3-manns boliger over 2 etasjer.

Husene har 2 leiligheter på grunnplan og en leilighet i 2. etasje.

Totalt tillates det etablert 26 hus for beboelse, disse grupperes i tun 2 og 2.

I byggeområde BFR8 er det en tremannsbolig og en hytte med en bruksenhet.

Hvert byggeområde representerer et tun. Byggegrensen er lagt i formåls grensen der annen særskilt byggegrense ikke vises på plankartet eller er beskrevet i bestemmelsene. Det tillates solfangere og solpanel montert på vegger eller tak

Hyttene skal ha min. 4 m byggegrense mot veg. Boder/golfbilgarasjer tillates inntil 1 m fra veg.

TUN/ BFR	% BYA	STØRRELSE m2	HØYDER FERDIG PLANERT TERRENG (m.o.h)
A / BFR 1	45 %	1460	101.6
B / BFR 2	40 %	1550	103.6
C / BFR 3	35 %	1800	102.2
D / BFR 4	40 %	1650	101.4
E / BFR 5	40 %	1550	102.6
F / BFR 6	40 %	1650	103.6
G / BFR 7	40 %	1630	102.9
H / BFR 8	45 %	1470	102.5/106.3
I / BFR 9	40 %	1600	106.8
J / BFR 10	40 %	1700	106.6
K / BFR 11	40 %	1580	101.5
L / BFR 12	40 %	1580	102.8
		19220	

Byggehøyden er maks møne og gesimshøyde 7,5m over planert terreng for hvert tun.

Alle leiligheter i 1. etasje skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Leiligheter i 1. etasje kan ha en privat plattning på maksimalt 20m2 i tillegg til felles arealene opparbeidet for tunet.

Leiligheter i 2. etasje har takterrasse.

Det skal benyttes fasadematerialer av høy kvalitet som ikke gir refleksjoner.

Tun skal ikke avgrenses med gjerder. Forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurte natursteinsmurer.

Det tillates etablert et svømmebasseng ved hvert tun. Svømmebasseng skal anlegges innenfor byggeområdets fellesarealer og innenfor byggeområdets tillatte grad av utnyttelse. Svømmebasseng skal ha maksimal størrelse på lxb lik 9x4m

Garasjer

Garasjebygg skal ikke overstige 50m² BYA.

I tilknytning til hvert tun får hver fritidsbolig en sportsbod på ca 5,0m² og en golfbilgarasje på ca 10,0 m² BRA. Garasjene står i direkte relasjon til tunene. Garasjene har maks møne og gesimshøyde på 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjene kan plasseres med en avstand på 1,0m fra regulert veg. Det tillates kun en avkjørsel til hvert tun.

Øvrige uthus /boder på byggeområdene tillates ikke.

3.1.2 Renovasjon, BRE

Angir fellesområde for plassering av avfallskontainere. Det skal etableres kildesortering for minimum glass, papir, matavfall og restavfall.

På området etableres det også felles postkassestativ for bebyggelsen på Kammen.

3.1.3 Trafo, BE

Angitt område gjelder plass for plassering av trafo.

3.1.4 Lekeareal, f_BLK1 – f_BLK3

Lekearealer opparbeidet med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene. Lekearealene skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Arealene skal tilpasses barn i alle aldersgrupper og årstider.

Lekeareal f_BLK 1 og f_BLK 2 møbleres med skulpturer og installasjoner tilpasset terrenget.

Lekeareal f_BLK3 er felles lekeareal for hele Resortet. Her skal det etableres lekeapparater som huske, sandkasse og klatrestativ med mer. Underlag for fallsikring iht. gjeldende regelverk.

Lekearealet skal sikres med gjerder og port.

3.1.5 Golfbane, BGB

Areal er sikringsområde mellom golfbane og fotballbaner. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

Innenfor området kan det etableres to vannspeil. Sikkerhetsnett mot golfbanene tillates etablert.

3.1.6 Idrettsanlegg, Idrett

Angitte område gjelder etablering av 2 fullskala fotballbaner. Fotballbanene anlegges med ferdige planert terreng på ca kote 102 m.o.h.

Senest ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av overvann og drenering av området.

Fotballbane lengst øst kan overbygges med en bygning/hall. Grunnflaten på bygningen/hallen tilsvarer fotballbanen og dens betjeningsareal rundt banen samt eventuell mobil tribune.

Bygningen skal oppføres med varige materialer der minst 25% av fasadematerialet skal være trekledning. Fargen på bygningen skal være avdempet i landskapet og ikke gi refleksjoner.

Maksimalt bebygget areal er 10.700 m² BYA.

Bygningen skal ha en maks møne og gesimshøyde på 25,0m over ferdig planert terreng.

Innenfor planområdet kan det etableres et garderobebygg over en etasje. Bygningen kan inneholde skiftegarderober, ballrom etc.

Bygningen skal utformes med et moderne formuttrykk med bestandige materialer. Minst 50% av fasadematerialene skal være trekledning.

Maksimalt bebygget areal er 400m² BYA

Bygningen har maks møne og gesimshøyde på 5,0m over ferdig planert terreng.

§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)**3.2.1 Veg, V1 og V2**

Gjelder private veier i planområdet.

V2 er vei gjennom planområde Kammen. V2 er regulert med bredde 5,0 m, men etableres med asfaltdekke i veibredde 4,0 m. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm.

V2 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy hva angår akseltrykk, stigning og svingradius.

V1 er vei fra Diplemyrveien til parkeringsplasser SPP1 og er regulert med bredde 5,0 m. Veien etableres med asfaltdekke i veibredde 4,0 m frem til parkeringsplassen. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm.

Forbi parkeringsplassen SPP1 etableres V1 med grusdekke.

3.2.2 Gang- og sykkelvei, SGS

SGS er kombinert golfbilveg og gang- og sykkelveg fra Kammen mot p-plasser for golfbiler ved Vrakvik. Veien etableres med en bredde på 4,0 m og et asfaltdekke med veibredde 3,0 m.

Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Det påmales midtstripe. Gang- og Sykkelveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene.

Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang.

SGS skal på utsatte steder sikres mot utfor kjørsel i form av autovvern eller med stabbesteiner.

3.2.3 Gang- og sykkelvei, SVG 1 og SVG 2

SVG 1 er gang – og sykkelveg ned til Vrakvika og skal ikke benyttes av golfbiler. Veien etableres med en bredde på 3,5m og et asfaltdekke med bredde 2,5m. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm.

Gang- og Sykkelveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene.

Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang.

SVG 2 er gang – og sykkelveg i form av bro over R351 og rampe- samt trappelanlegg på nordsiden av R351. Broen skal ha fri minimum høyde 5m over veibanen og minimum 5 meter fra vegkant.

Godkjennes av Statens vegvesen. SVG 2 skal sikres med stablesteiner og gjerde/gelender der dette er nødvendig. Strømledninger ved gangbro skal omlegges for å hindre konflikt med bro. Omlegging skal utføres i samråd med netteier.

3.2.4 Promenade, f_SGG1

Gangvei / promenade rundt vannspeil på Kammen, samt gangveier ned fra V1 til promenade.

Promenaden har bredde på 2,5 m og fast dekke. To mindre broer fra promenaden ut til øyer i vannspeilet har bredde 1,5m og anlegges med en stigning som gjør dem tilgjengelig for rullestol. I

tilknytning til promenaden tillates etablert uteplasser, benker, grill og annen møblering.

Promenaden og gangveier til promenade skal tilfredsstillende kravene om universell utforming.

3.2.5 Parkering, SPP1 – SPP4

Følgende parkeringsareal etableres:

SPP1 tillates etablert med 109 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

SPP2 tillates etablert med 70 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 94 m.o.h.

Parkeringsarealet anlegges med fall mot Diplemyrsveien.

På parkeringsarealet langs V1 tillates det i tillegg etablert 3-4 p-plasser for kortidsparkering ifm.

avfallshåndtering, sortering av avfall og henting av post. Parkeringsarealet tillates etablert på samme høyde som innkjørselen fra Diplemyrsveien.

SPP3 tillates etablert med 23 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 105 m.o.h.

Parkeringsarealet etableres primært på fylling.

SPP4 tillates etablert med 100 p-plasser for golfbiler. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 37 m.o.h. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen.

Fritidsbebyggelsen gis et parkeringskrav om 1,5 p-plasser pr. fritidsbolig.

Minimumsbredden pr. biloppstillingsplass er 2,4m. Oppstillingsplasser for golfbiler har minimumsbredden 1,6m.

10% av parkeringsplassene innenfor hvert område etableres som p-plasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse dimensjoneres iht. gjeldende regelverk.

Det vil bli anlagt ladestasjoner for el-bil ved samtlige parkeringsområder.

§3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)**3.3.1 Naturområde, GN1 – GN 13**

I naturområder skal eksisterende vegetasjon og trær i størst mulig utstrekning beholdes. Naturområdene skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon. I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

3.3.2 Opparbeidet grønntstruktur f_G1 – f_G3

Gjelder områder som skal ivaretas som natur- eller parkareal og som ikke skal bebygges. På areal anmerket som f_G1 kan det etableres sandstrand. Arealene f_G2 og f_G3 er grøntarealer som skal ha naturlig vegetasjon. Arealene tillates etablert med plen som parkareal. I områdene kan det plantes vegetasjonsskjerm eller anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

3.3.3 Opparbeidet grønntstruktur f_GN15 og f_GN16

Gjelder to øyer i vannspeilet. Disse skal ivaretas som natur- eller parkareal og skal ikke bebygges. Tilkomsten til øyene er over broer. Disse har tredekke og minimumsbredde 1,5m.

§3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

Gjelder nye og eksisterende vannspeil innenfor planområdet. V1 og V12 er nye vannspeil regulert til idrett innenfor areal BGB Golfanlegg. Vannspeil anlegges på ca kote 102 m.o.h. f_VN1 er nytt vannspeil sentralt på Kammen med promenade. Vannspeil anlegges på ca kote 98 m.o.h. VN2 er eksisterende vannspeil. VN3 er nytt vannspeil som anlegges på ca kote 97 m.o.h.

§4 - HENSYNSSONER**H570_1 Bevaring av kulturmiljø**

Gjelder bevaring av område rundt Vadmelsstampen, avmerket som hensynssone H1 på plankartet. Området skal ikke berøres av byggevirkosomhet.

H140_1,2 Frisikt

Gjelder frisiktsone ved utkjørsler og kryss. Frisiktsone i kryss mot private veier ved skal ha frisiktsone 3 x 20 m. I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

§5 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ikke angitt bestemmelsesområder i planen

Kragerø, 12.05.2016

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

Bilag nr. xxxx.xxx

KRAGERØ KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KAMMEN – KRAGERØ RESORT

PlanID: 2016179

Endring av plan og bestemmelser 15.04.2020

§1. GENERELT**1.1 Virkeområde**

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av Kammen. Området er planlagt med inntil 40 fritidsboliger med tilhørende boder, samt opparbeidede parkerings- og uteoppholdsarealer.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12-5)**Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1-BFF9
- Idrettsanlegg, idrett BIA
- Golfbane BGB
- Renovasjonsanlegg BRE
- Lekeplass BLK

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

- Kjøreveg SKV1-SKV2
- Gang-/sykkelveg SGS
- Gangveg/gangareal/gågate SGG
- Annen veggrunn – grøntareal - SVG
- Parkering SPP1-SSP2

Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområder GN7-GN10

Landbruks-, Natur og friluftsområder

- Friluftsmål LF1 – LF6

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

Idrett/vannsport VI1-VI2

Hensynssoner (Pbl §12-6)

-Bevaring av kulturmiljø H570_1

-Høyspenningsanlegg H570

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelle krav

Det tillates ikke etablert gjerder innenfor planområdet for annet enn av sikkerhetshensyn.

Utbygger må ha en sikret rett til bruk av golfbilveg over alle berørte grunneiendommer. Berørte grunneiere skal gjennom tinglyste avtaler sikres adkomst til skogsarealene slik at etablering av kombinert veg til Vrakvika ikke vil være til hinder for en fremtidig utnyttelse og forvaltning av skog- og utmarksressursene i området.

2.2 Rekkefølgekrav

Parkeringsplass SPP2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. fritidsbolig i planområdet. Antall plasser som etableres skal vurderes opp mot antall fritidsboliger som etableres. Opparbeidelsen kan skje trinnvis.

Veg SKV2 skal være opparbeidet frem til det aktuelle formålsområdet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. fritidsbolig i delfeltet.

Før nye fritidsboliger tas i bruk skal lekeområdet BLK3 være ferdig opparbeidet i henhold til utarbeidet illustrasjonsplan for området.

2.3 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad i et formålsområde utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200 for hele formålsområdet.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjonsplan for lekeområdet BLK3 som viser utforming av lekeplassen.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

På myr og løsjord områder som bebygges skal det masseutskiftes med komprimert fylling eller fundamentering til fjell.

Strømledninger som kommer i konflikt med ny gangbro som etableres ved Vrakvika skal omlegges.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Tiltakshaver er ansvarlig for at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

2.6 Hensyn til landskap, terreng og vegetasjon

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal ta hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad ivaretas.

§3 – REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1-BFF9

Totalt tillates det inntil 40 frittliggende fritidsboliger i planområdet.

Fritidsboligene skal etableres innenfor gitte byggegrenser.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligene skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 8 grader.

Maksimal %BYA i hvert felt er %BYA=40%. Maksimal BYA per fritidsbolig er 100m².

Det skal benyttes fasadematerialer av høy kvalitet som ikke gir refleksjoner. Forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurte natursteinsmurer. Forstøtningsmurer skal være maksimalt 2 meter og kan etableres i formålsgrense.

Det tillates oppført bod/golfbilgarasje i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på inntil 15 m².

Garasje/bod skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5m og maksimal mønehøyde på 4m over planert terreng. Takform skal være lik tilliggende fritidsbolig.

3.1.2 Renovasjon BRE

Angir fellesområde for plassering av avfallskontainere. Det skal etableres kildesortering for minimum glass, papir, matavfall og restavfall.

På området kan det også etableres felles postkassestativ for bebyggelsen på Kammen.

3.1.3 Lekeareal, BLK

BLK er felles lekeareal for hele Resortet. Her skal det etableres lekeapparater som huske, sandkasse og klatrestativ med mer. Underlag for fallsikring ihht. gjeldende regelverk. Lekearealet skal sikres med gjerder og port. Arealet skal ha tilbud for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

3.1.4 Golfbane, BGB

Areal er sikringsområde mellom golfbane og fotballbaner. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

Innenfor området kan det etableres to vannspeil. Sikkerhetsnett mot golfbanen kan etableres.

3.1.5 Idrettsanlegg, Idrett, BIA

Angitte område gjelder etablering av 2 fullskala fotballbaner. Fotballbanene anlegges med ferdig planert terreng på ca kote 102 m.o.h.

Senest ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av overvann og drenering av området.

Fotballbane lengst øst kan overbygges med en bygning/hall. Grunnflaten på bygningen/hallen tilsvarer fotballbanen og dens betjeningsareal rundt banen samt eventuell mobil tribune. Bygningen skal oppføres med varige materialer der minst 25% av fasademateriale skal være trekledning. Fargen på bygningen skal være avdempet i landskapet. Maksimalt bebygget areal er 10.700 m² BYA. Bygningen skal ha maks møne og gesimshøyde på 25,0m over ferdig planert terreng.

Innenfor planområdet kan det etableres et garderobebygg over en etasje. Bygningen kan inneholde skiftegarderober, ballrom etc. Bygningen skal utformes med et moderne formuttrykk med bestandige materialer. Minst 50% av fasadematerialene skal være trekledning. Maksimalt bebygget areal er 400m² BYA. Bygningen har maks møne og gesimshøyde på 5,0m over ferdig planert terreng.

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

3.2.1 Kjøreveg SKV1-SKV2

SKV1 er vei fra Diplemyrveien til parkeringsplasser SPP1 og er regulert med bredde 6,0 m. Veien etableres med asfaltdekke i veibredde 4,0 m frem til parkeringsplassen. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Forbi parkeringsplassen SPP1 etableres SKV1 med grusdekke.

SKV2 skal være privat veg. SKV2 er regulert med bredde 3,5 meter. Asfaltdekke skal være minimum 3,0 meter. Resterende bredde er skulder.

3.2.2 Gang- og sykkelvei SGS

SGS er kombinert golfbilveg og gang- og sykkelveg fra Kammen mot p-plasser for golfbiler ved Vrakvik. Veien etableres med en bredde på 4,0 meter og et asfaltdekke med veibredde 3,0 meter. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Det påmales midtstripe. Gang- og sykkelveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang. SGS skal på utsatte steder sikres mot utforkjørsel i form av autovern eller stabbesteiner.

3.2.3 Gang- og sykkelvei SVG1 og SVG2

SVG1 er gang- og sykkelveg ned til Vrakvika og skal ikke benyttes av golfbiler. Veien etableres med bredde på 3,5 meter og et asfaltdekke med bredde 2,5m. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Gang- og sykkelveg, SVG1, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang.

SVG2 er gang- og sykkelveg i form av bro over R351 og rampe- samt trappelanlegg på nordsiden av R351. Broen skal ha fri minimum høyde 5m over veibanen og minimum 5m fra vegkant. Godkjennes av Statens vegvesen. SVG2 skal sikres med stablesteiner og gjerde/gelender der dette er nødvendig. Strømledninger ved gangbro skal omlegges for å hindre konflikt med bro. Omlegging skal utføres i samråd med netteier.

3.2.4 Parkeringsplasser SPP1, SPP2 og SPP4

SPP1 tillates etablert med 109 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

SPP2 tillates etablert med parkeringsplasser for BFF1-BFF9, samt en andel som parkering for bebyggelse på Kollen. Parkeringsareal anlegges med fall mot Diplemyrveien.

SPP4 tillates etablert med 100 p-plasser for golfbiler. Ferdig planert terreng anlegges på ca kote 37 moh. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen.

Fritidsbebyggelsen skal ha minimum 1,0 p-plasser per bolig. Totalt skal 5% av plassene være for mennesker med nedsatt funksjonsevne. En andel av plassene skal være med ladestasjon for el-bil.

3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr.3)

3.3.1 GN7-10

I naturområder skal eksisterende vegetasjon og trær i størst mulig utstrekning beholdes.

Naturområdene skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon. I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

3.4 Landbruks-, Natur og Friluftsområder (Pbl §12-5 nr.5)

3.4.1 Friluftsmål – LF1-LF6

Arealene LF1-LF6 skal ivaretas som naturareal.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr.6)

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

VFV er eksisterende vannspeil.

3.4.2 Idrett/vannsport VI1 og VI2

VI1 og VI2 er nye vannspeil regulert til idrett innenfor areal BGB Golfanlegg. Vannspeil anlegges på ca kote 102 m.o.h.

§4 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

4.1 Bevaring av kulturmiljø

Gjelder bevaring av område rundt Vadmelsstampen, avmerket som hensynssone H570 på plankartet. Området skal ikke berøres av byggevirksomhet.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Veggglamper, 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 **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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. 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. 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom). 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Kammen 3
3788 STABBESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland**Oppdragsnummer:** 1302230196**Telefon:** 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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: 02.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon