



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

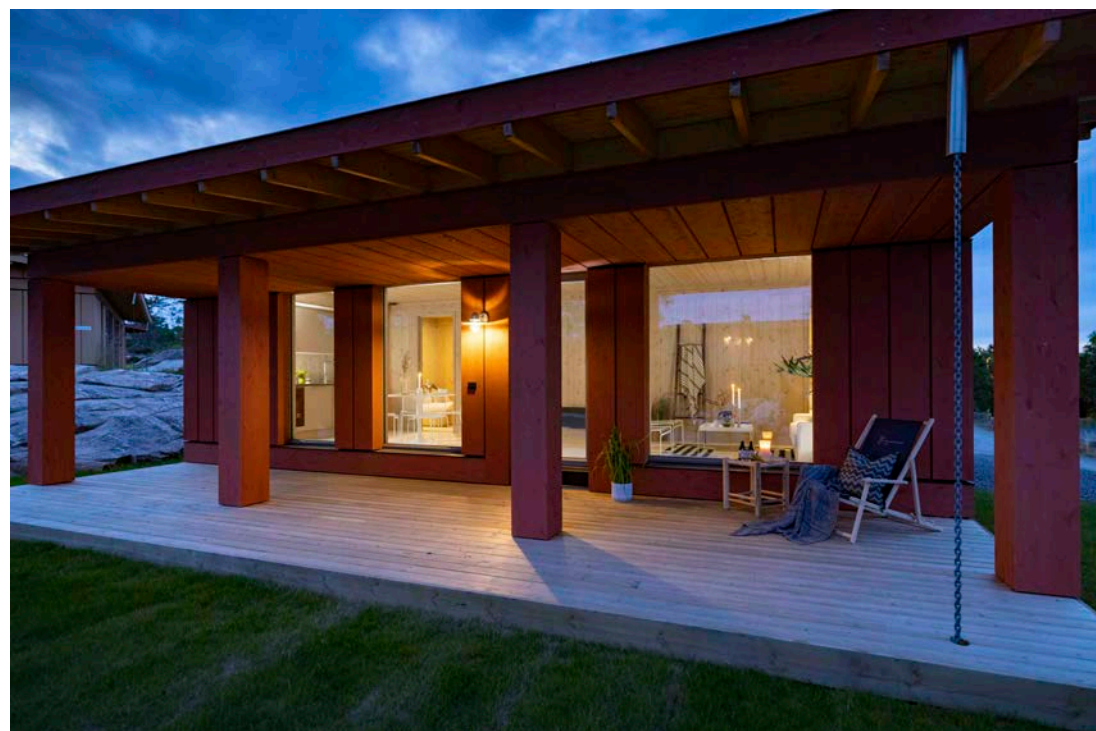
Kammen 47, 3788 STABBESTAD

SYDRI / KRAGERØ - Nyoppført og arealeffektiv hytte klar for overlevering! Mulighet for kjøp av båtplass og golfbil!

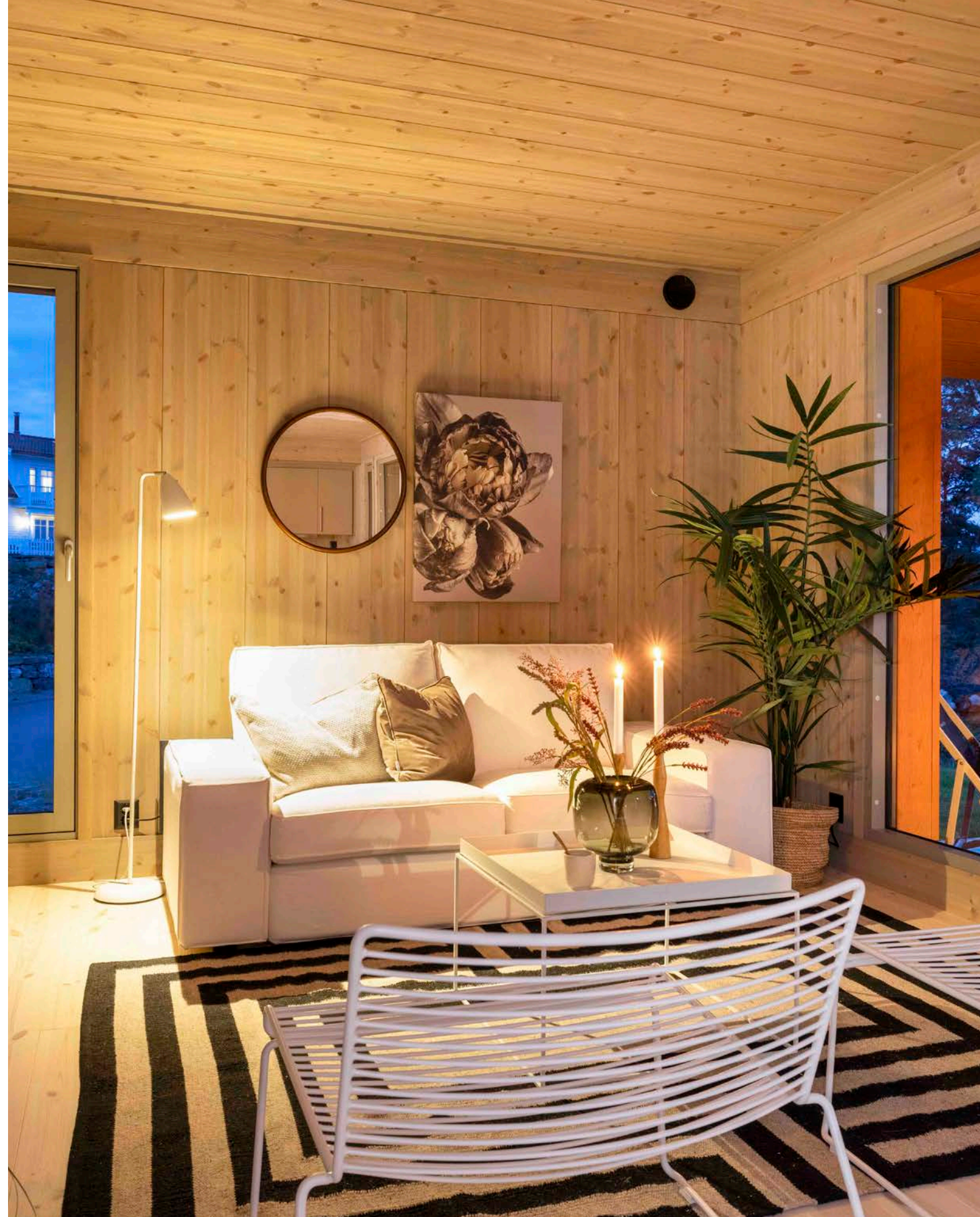
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 26 240,-
Total ink omk.: Kr 3 516 240,-
Selger: Resort Invest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023

Tomtstr.: 469.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 325

Oppdragsnr.: 1302240143

Velkommen til Kammen 47!

Kammen 47 er en arealeffektiv hytte med store vinduer langs hele fasaden ut mot terrassen. To romslige soverom og bod. God plass til spisegruppe og praktisk plassert kjøkken. Hytta er på ca. 50kvm og har ca. 26 kvm terrasse mot sørvest. Hytta har en høy teknisk standard samt et moderne preg.

Sommeren blir ikke deiligere enn på Sydri. Et nyere hytteområde tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på vakre Stabbestad. Sydri byr på alt du ønsker av en sommerhytte i Kragerø - en levende skjærgård, tilgang til sjøen og fjorden, et av Norges beste golfanlegg, naturskjønne omgivelser, fantastiske opplevelser, spennende aktiviteter og uendelige rekreasjonsmuligheter.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 6 |
| Forbrukerinformasjon | 75 |
| Budskjema | 76 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 49 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 49 m²

Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

469.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 469 kvm i følge matrikkelbrev fra Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og jordbelagte arealer på sør og vestsiden av hytta vil bli tilsådd.

Tomten har nærhet til fellesparkeringen ved inngangen til hyttefeltet.

Beliggenhet

Sommeren blir ikke deiligere enn på Sydri. Et nyere hytteområde tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på vakre Stabbestad. Sydri byr på alt du ønsker av en sommerhytte i Kragerø - en levende skjærgård, tilgang til sjøen og fjorden, et av Norges beste golfanlegg, naturskjønne omgivelser, fantastiske opplevelser, spennende aktiviteter og uendelige rekreasjonsmuligheter.

Om sommeren kan du selvsagt oppleve badelivet, sjølivet, båtlivet og bylivet, som Kragerø er aller

mest kjent for. 250 soldager i året gjør noe med livet, menneskene og humøret her i perlen blant kystbyene, men på Sydri kan du også gjøre veldig mye annet. Sydri er nærmeste nabo til Kragerø Resort og her kan du nyte spektakulær utsikt fra en utendørs infinity pool på spa, slå ut på Norges mest særegne 18-hulls golfbane, smash deg svett på en gresstennisbane, spis deg mett på Kragerø Beach Club og mye, mye mer! Planene for området rundt Sydri og Kragerø Resort er ambisiøse og investeringene er store. Sydri's posisjon, som en av Norges aller beste sommerdestinasjoner, vil ytterligere styrkes i fremtiden. I planene ligger det blant annet asfaltert løype for rulleski, klatrevegger, ballbinge, utsiktstier, padel tennis og ytterligere utvikling av preparerte sykkelstier.

På Sydri's mange golfveier kan du enkelt og raskt ta deg rundt på området, ned til sjøen, til golfbanen eller til Kragerø Resort. Naturopplevelsene finnes overalt! Kjøper vil bli gitt anledning til å kjøpe golfbil via Kragerø Golf til en fordelaktig pris. Som hytteeier har du også mulighet til å kjøpe deg båtplass på Stabbestranda til en god pris, slik at du kan dra ut på oppdagelsesferd til Kragerøs 495 øyer, holmer og skjær. Du kan også ta ferja over til sentrum fra Stabbestad på kun 12 minutter, for å besøke deilige restauranter og spennende attraksjoner i Kragerø sentrum.

Fra SYDRI er det kun 10 minutter i båt og 30 minutter i bil inn til Kragerø, som på sommeren er 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.

Adkomst

Sydri og Kragerø resort ligger kun 2,5t 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

Kammen 47 er en nyoppført hytte. Hytta er ferdigstilt og klar til overlevering.

Hytta er av modellen Sommer-VY 1 fra Leve Hytter, se hyttevelger under sydri.no. VY 1 er en arealeffektiv hytte med alt på ett plan.

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod.

Standard

Kammen 47 er en arealeffektiv hytte med store vinduer langs hele fasaden ut mot terrassen. To romslige soverom og bod. God plass til spisegruppe og praktisk plassert kjøkken. Hytta er på ca. 50kvm og har ca. 26 kvm terrasse mot sørvest.

Hytta 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.

Hytta leveres med behandlet furupanel og furugulv i stue/kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse hvor du har sol fra morgen til kveld sommerstid. Både gang og bad har flislagt gulv med varmekabler. Badet inneholder wc, dusjhjørne og servant med underskap. Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate og integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombinert kjøl/frys.

Å kjøpe hytte på Sydri er en god investering til en fornuftig pris i attraktive og populære Kragerø. 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 reduserte priser, for rask, enkel og praktisk tilgang til alle opplevelser og

attraksjoner området har å tilby.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

Sydri vil ha som mål å være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. Felles parkeringsplass for Sydri ligger rett på nedsiden av hytta. Det vil bli satt opp 5 elbil ladestasjoner, hvor det vil være mulig å lade. Vellet vil sette ned retningslinjer for ovennevnte.

Diverse

Kjøp av båt plass avtales direkte med Fredensborg Kragerø. Kontakt megler for mer info.

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

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn t.o.m 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er grovt estimert til å være ca. 20.000,- - 25.000,- pr. år. Disse inkluderer hytterenovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Tomteeier plikter å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter.

Det vil påløpe vanlig løpende kostnader som forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter.

Dersom du kjøper båt plass på Stabbestranda vil det påløpe en årsavgift som pr. 2022 er på kr. 2000,- pr. år. Ved kjøp av golfbil kan du inngå serviceavtaler o.l med golfklubben, hvor du betaler en årlig avgift.

For bruk av privat helårs bilvei fra punktet der Gevirveien tar av fra Diplemyrveien og frem til tomten plikter tomteeier 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 325 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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.

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

Registrering av grunn - dok.nr 680756 - tinglyst 08.06.2021

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3814 Gnr:11 Bnr:259

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt hovedbølet.

Registrering av grunn - dok.nr. 172352 - tinglyst 16.02.2023

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3814 Gnr:11 Bnr:356

Det er skilt ut en matrikkel av gnr. 11, bnr. 325.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest av dato 01.05.2023 foreligger.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat vei.

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.

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 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.

Tomtene 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, fullt utstyrt badeland, asfaltert løype for rulleski, klatrevegger, ballbinge, utsiktstier, 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøper beskrivelse

3 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

25 000 Dokumentavgift av tomteverdi.

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

26 240 Omkostninger totalt

41 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 516 240 Totalpris. inkl. omkostninger

3 531 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 534 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 240

Betalingsbetingelser

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

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad

Dalig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

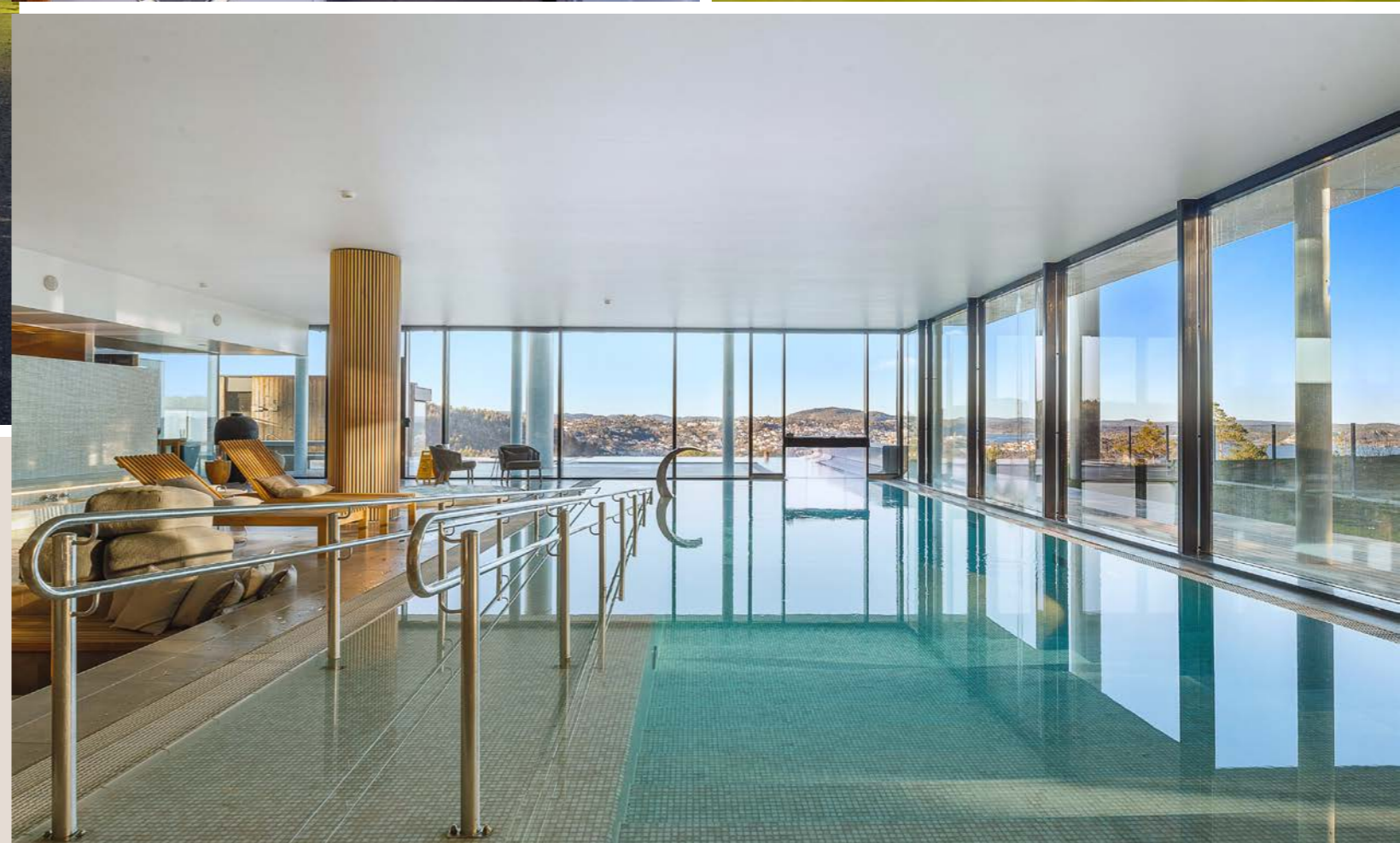
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

21.06.2024



Sommeren blir ikke deiligere enn på Sydri. Et nyere hytteområde tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på vakre Stabbestad. Sydri byr på alt du ønsker av en sommerhytte i Kragerø - en levende skjærgård, tilgang til sjøen og fjorden, et av Norges beste golfanlegg, naturskjønne omgivelser, fantastiske opplevelser, spennende aktiviteter og uendelige rekreasjonsmuligheter.





Fra SYDRI er det kun 10 minutter i båt
og 30 minutter i bil inn til Kragerø.



FREDENSBORG
FOTO

GINGER
BEER

GINGER
BEER



Kammen 47 er en nyoppført hytte.
Hytta er ferdigstilt og klar til
overlevering.



Kammen 47 er en arealeffektiv hytte med store vinduer langs hele fasaden ut mot terrassen. To romslige soverom og bod. God plass til spisegruppe og praktisk plassert kjøkken. Hytta er på ca. 50kvm og har ca. 26 kvm terrasse mot sørvest. Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate og integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombinert kjøl/frys.



Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse hvor du har sol fra morgen til kveld sommerstid.





I hytta er det to romslige soverom.
Hytta leveres med behandlet furupanel og furugulv i stue/kjøkken og soverom.



Badet inneholder wc, dusjhjørne og servant med underskap.

Plantegning



Sydri

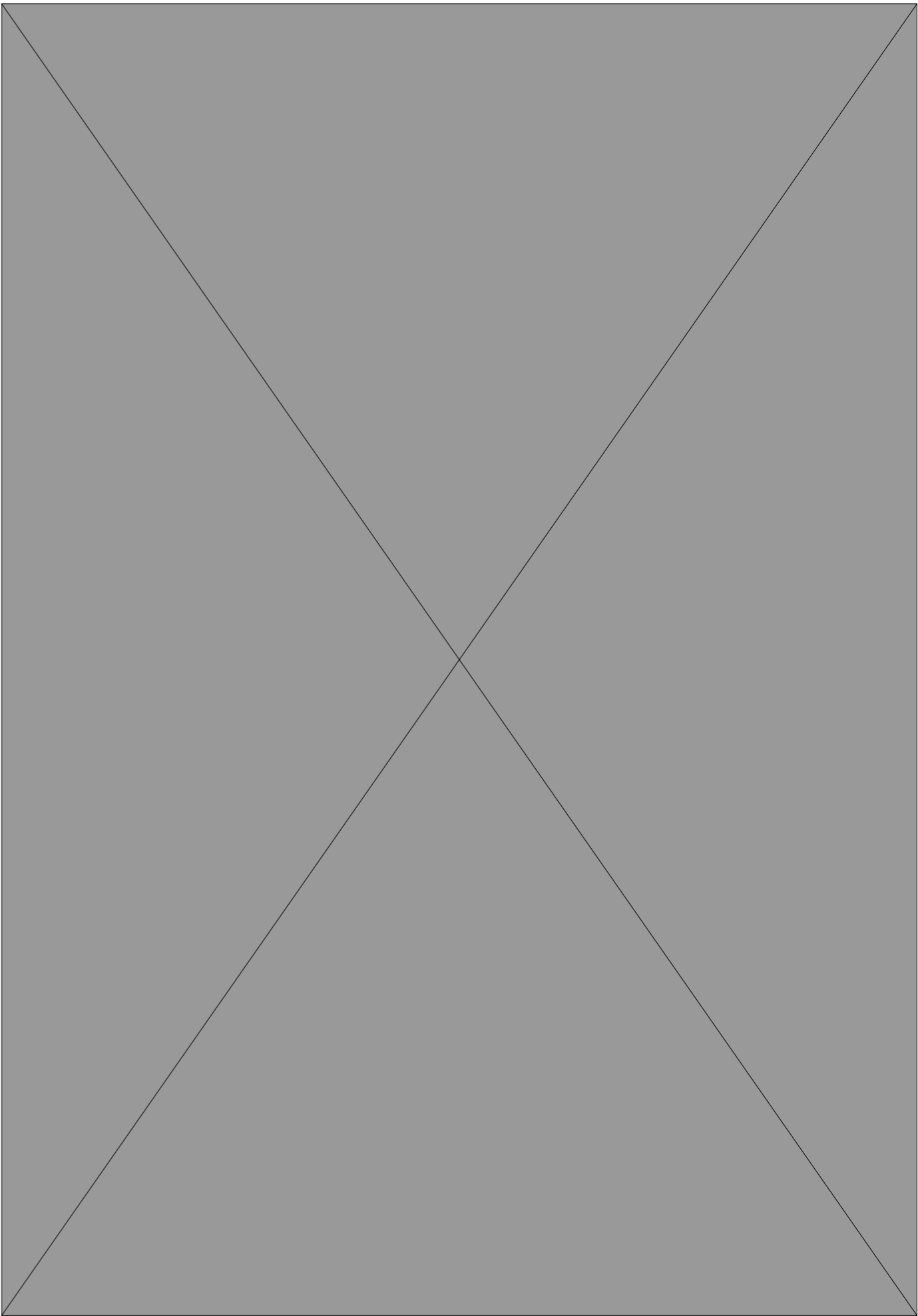
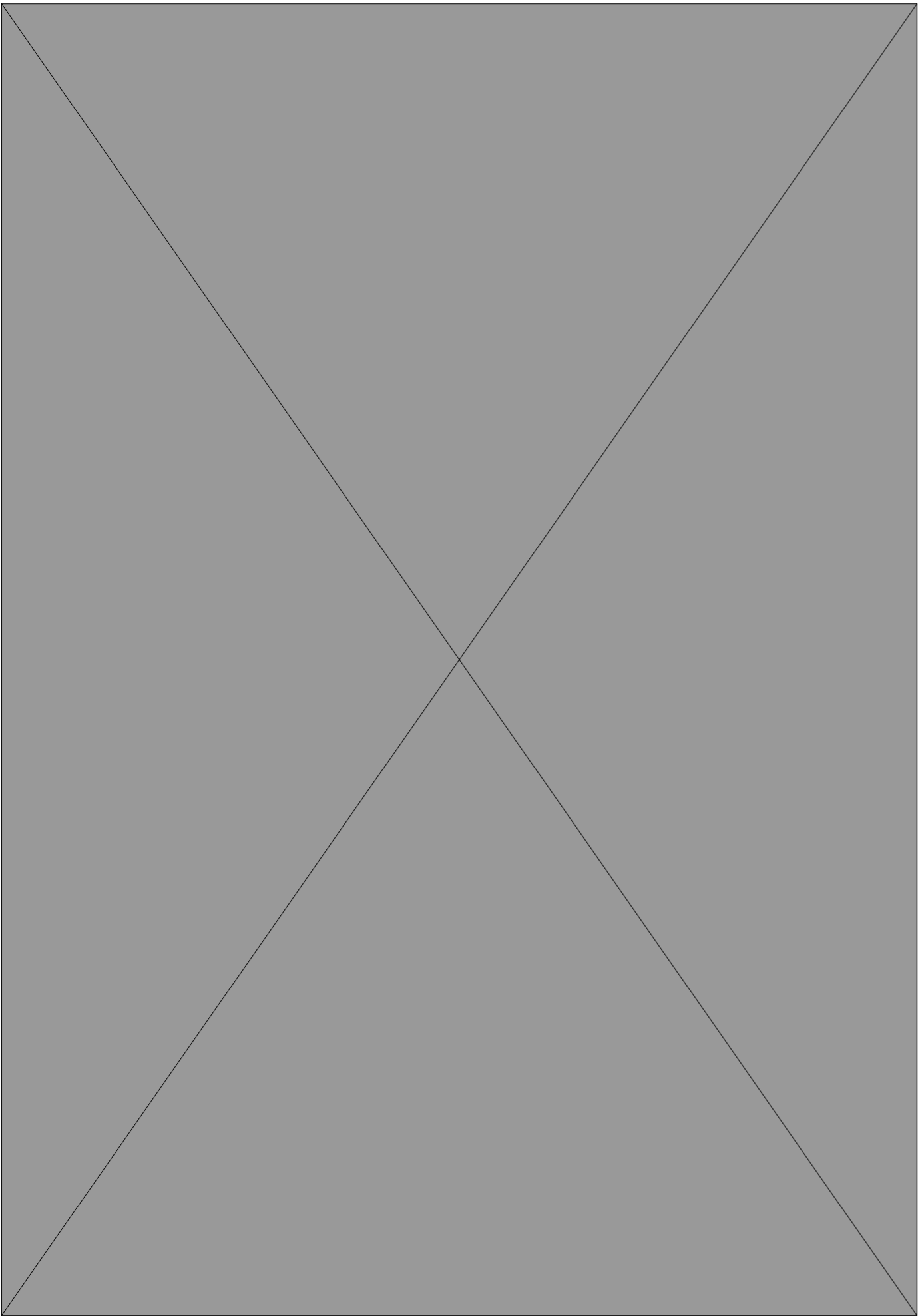


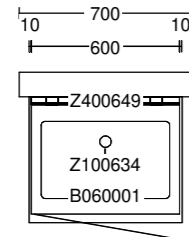
FOKUS
FOTO

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.





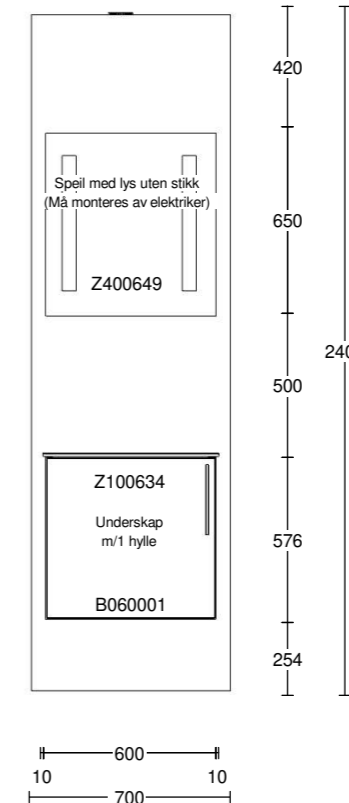
Bad - 2,9 m2

Front: Stockholm - 28
Vask: Bagno Hvit Matt
Håndtak: Nude Stål - 256 mm

| Kunde/Leveringsadresse: | Butik: | Info: |
|--|---|--|
| Leve Hytter Granrudveien 6, Kunde: Resort Inves 2636 ØYER | Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 - 2615 LILLEHAMMER Selger: Mads Pedersen | Model: Stockholm Tilbudsnr: MP198 , Tegningsnr: 2 Revidert: 2020-12-07, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2020-12-08 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2020 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekrefteise. |
| Leve Hytter Sydri, tomt 31, Kunde: Resort Invest 3788 Stabbestad | | |



www.hth.no



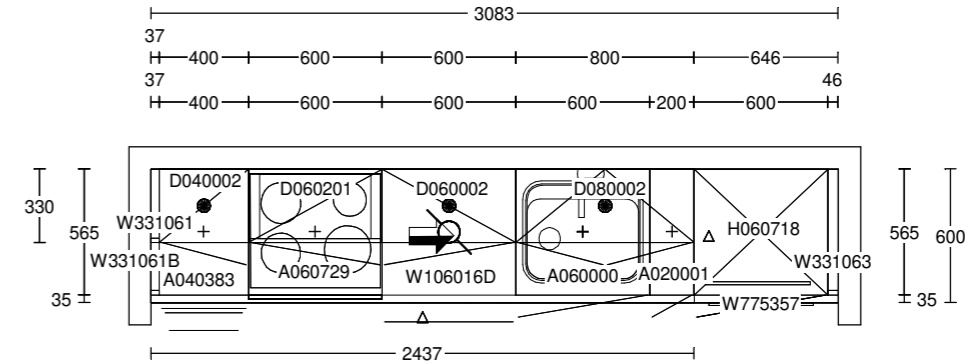
| Kunde/Leveringsadresse: | Butik: | Info: |
|--|---|--|
| Leve Hytter Granrudveien 6, Kunde: Resort Inves 2636 ØYER | Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 - 2615 LILLEHAMMER Selger: Mads Pedersen | Model: Stockholm Tilbudsnr: MP198 , Tegningsnr: 2 Revidert: 2020-12-07, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2020-12-08 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2020 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekrefteise. |
| Leve Hytter Sydri, tomt 31, Kunde: Resort Invest 3788 Stabbestad | | |



www.hth.no

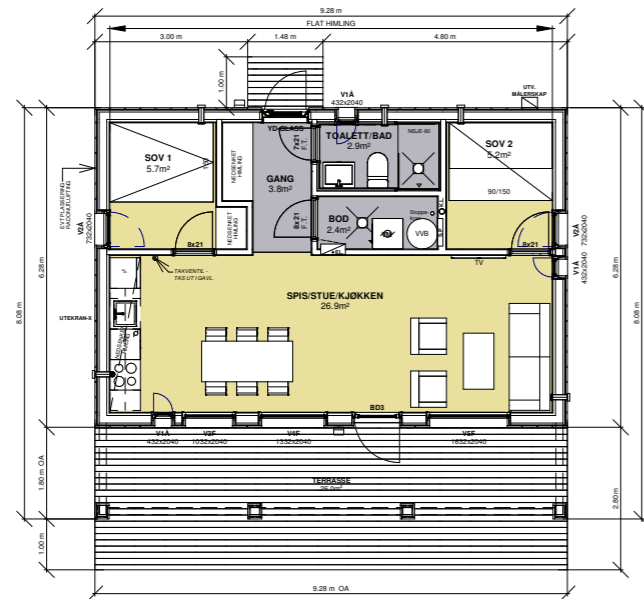


| | | | |
|--|--|---|---|
| Kunde/Leveringsadresse: Leve Hytter Granrudveien 6, Kunde: Resort Inves 2636 ØYER | Butik: Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 - 2615 LILLEHAMMER Selger: Mads Pedersen | Info: Model: Stockholm Tilbudsnr: MP198 , Tegningsnr: 2 Revidert: 2020-12-07, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2020-12-08 Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2020 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum |  www.hth.no |
| Kunde/Leveringsadresse: Leve Hytter Sydri, tomt 31, Kunde: Resort Invest 3788 Stabbestad | | | |



Kjøkken - VY1 - Tomt 31
Front: Stockholm - 28
Benkeplate: Laminat med maskinpåsett kant - Surface 597
Håndtak: Nude Stål 256 mm

| | | | |
|--|--|---|---|
| Kunde/Leveringsadresse: Leve Hytter Granrudveien 6, Kunde: Resort Inves 2636 ØYER | Butik: Innlandet Kjøkkenforum AS Storgata 106 - 2615 LILLEHAMMER Selger: Mads Pedersen | Info: Model: Stockholm Tilbudsnr: MP198 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2020-12-07, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2020-12-08 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2020 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum |  www.hth.no |
| Kunde/Leveringsadresse: Leve Hytter Sydri, tomt 31, Kunde: Resort Invest 3788 Stabbestad | | | |



BRA: 66m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGGD AREAL
 BYA: 75m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGGD AREAL
 BTA: 58m²

I.D.V.F: 17,8 m

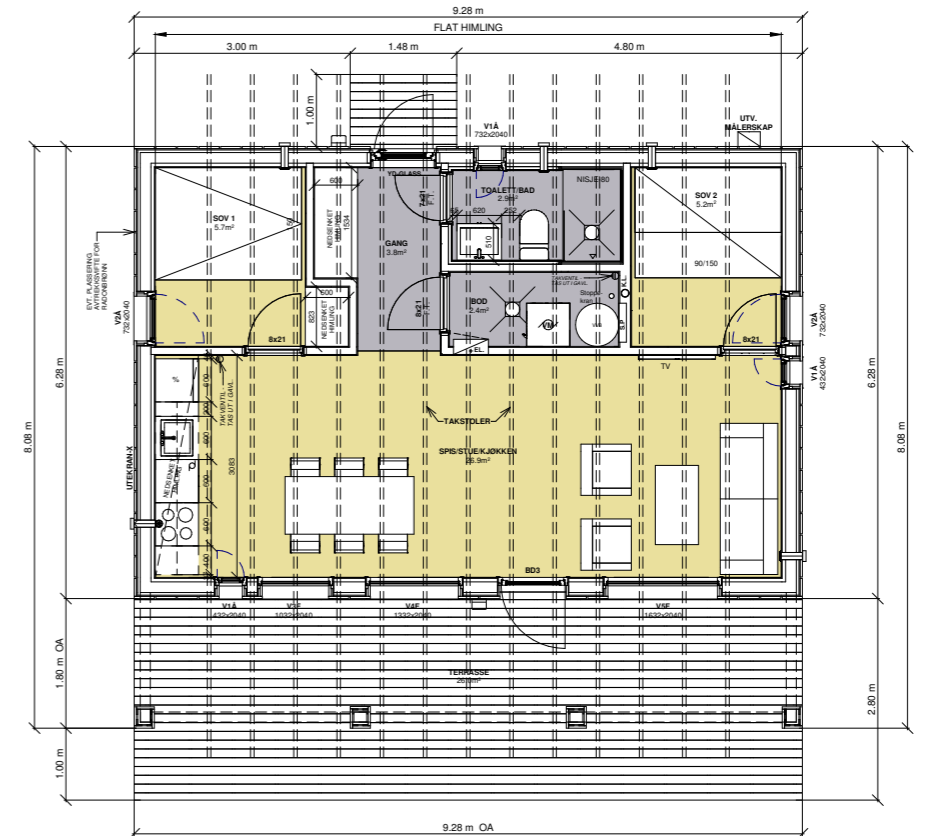
SOMMER-VY - T1
 LEVE HYTTES AS

PLANTEGNING

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
 Målestokk: 1 : 100
 Dato: 19.03.2021
 Tegnet av: Terje Plassen

VY T1 -1

Leve Hytter
 www.levhytter.no
 Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
 Tlf: 47 67 04 00



BRA: 66m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGGD AREAL
 BYA: 75m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGGD AREAL
 BTA: 58m²

I.D.V.F: 17,8 m

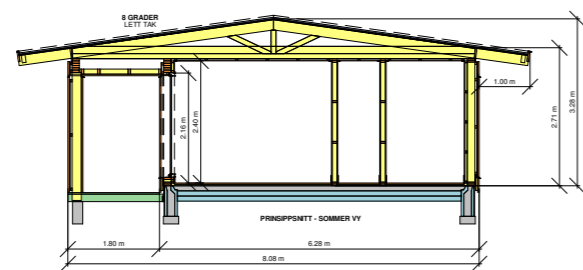
SOMMER-VY - T1
 LEVE HYTTES AS

PLANTEGNING - HTH

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
 Målestokk: 1 : 50
 Dato: 19.03.2021
 Tegnet av: Terje Plassen

VY T1 -2

Leve Hytter
 www.levhytter.no
 Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
 Tlf: 47 67 04 00



SOMMER-VY - T1
LEVE HYTTER AS

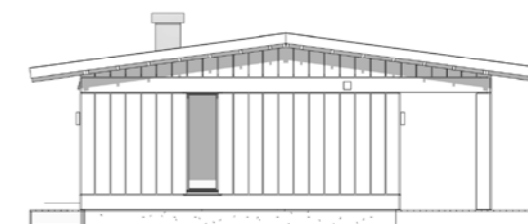
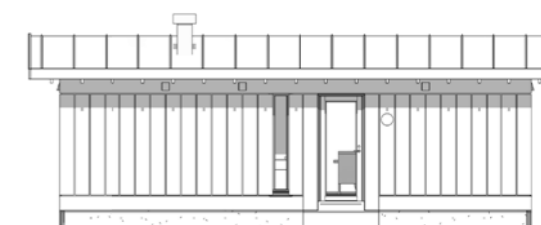
SNITT

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
Målestokk: 1 : 100
Dato: 19.03.2021
Tegnet av: Terje Plassen

Leve  Hytter

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

VY T1 -10



SOMMER-VY - T1
LEVE HYTTER AS

FASADE

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
Målestokk: 1:100
Dato: 19.03.2021
Tegnet av: Terje Plassen

Leve  Hytter

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

VY T1 -3



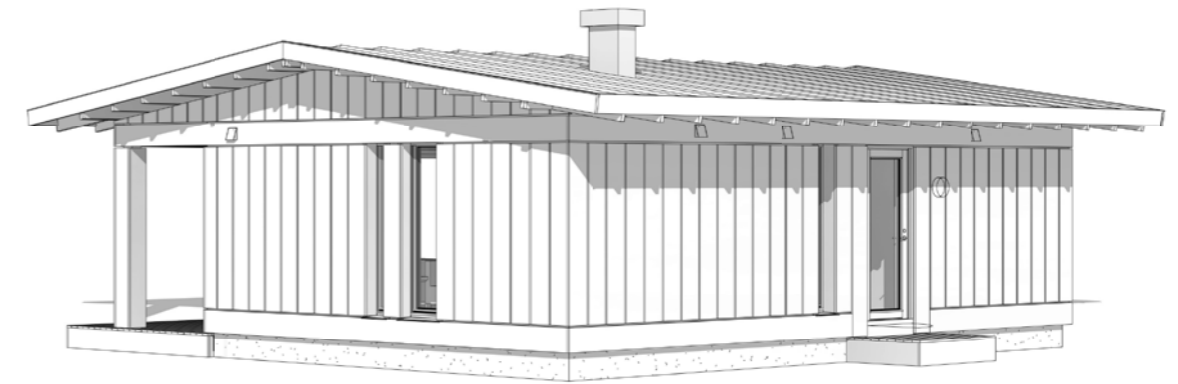
SOMMER-VY - T1
 LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 1

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
 Målestokk:
 Dato: 19.03.2021
 Tegnet av: Terje Plassen

SOMMER-VY - T1
 19.03.2021
 Terje Plassen
 VY T1 -4

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



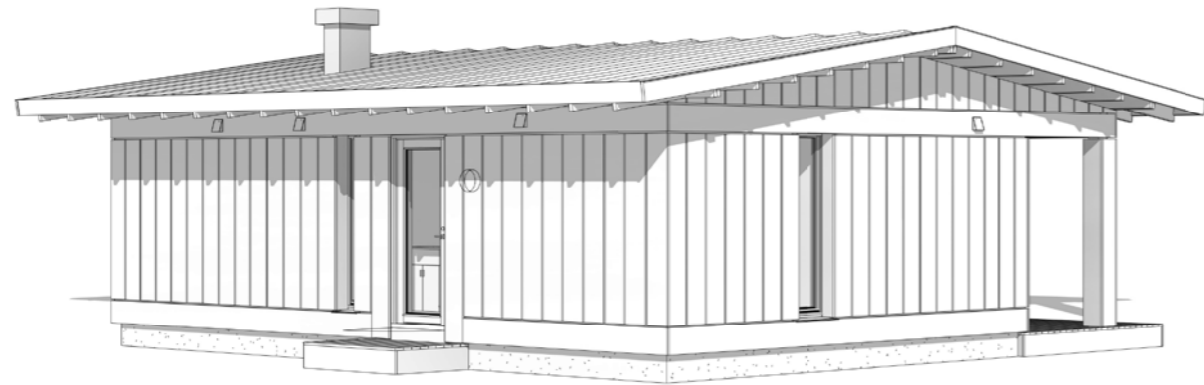
SOMMER-VY - T1
 LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 2

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
 Målestokk:
 Dato: 19.03.2021
 Tegnet av: Terje Plassen

SOMMER-VY - T1
 19.03.2021
 Terje Plassen
 VY T1 -5

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



SOMMER-VY - T1
LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
Målestokk:
Dato: 19.03.2021
Tegnet av: Terje Plassen

SOMMER-VY - T1

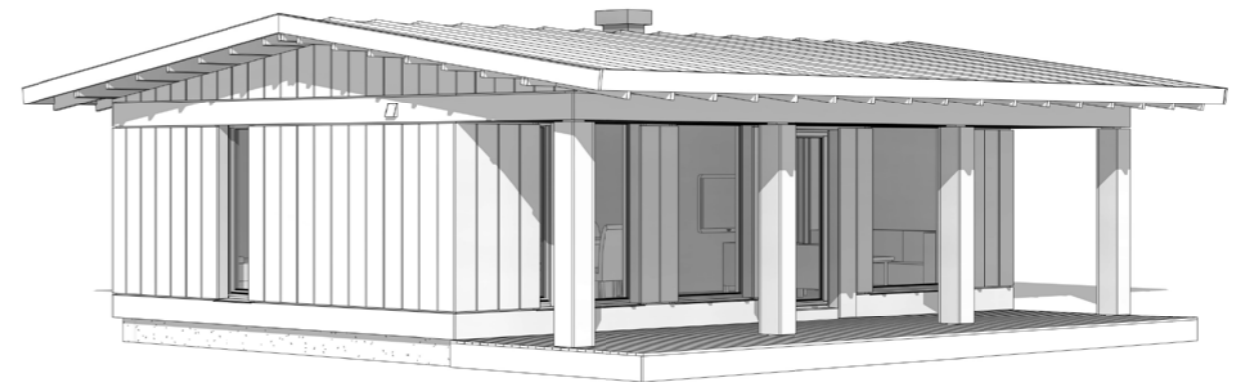
19.03.2021

Terje Plassen

VY T1 -6

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1
LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 4

Prosjektnummer: SOMMER-VY - T1
Målestokk:
Dato: 19.03.2021
Tegnet av: Terje Plassen

SOMMER-VY - T1

19.03.2021

Terje Plassen

VY T1 -7

Leve  Hytter

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Leve Hytter AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

| | | |
|-------------------|-----------------|-------------|
| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
| | 22/00493-5 | 01.05.2023 |

Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/325, Kammen 47 - nybygg hytte

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

| | |
|-----------------------|---|
| Tillatelse gitt | 27.04.2022 |
| Gårds- og bruksnummer | 11/325 |
| Byggested (adresse) | Kammen 47, 3788 Stabbestad |
| Tiltaks art | Nybygg fritidsbolig |
| Bruksareal (BRA) | 49 m² + 17 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 21.02.2022, sak 22/00461.

| | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Postadresse | Besøksadresse | Telefon: +47 35986200 | Org.nr.:963 946 902 |
| Kragerø kommune Postboks 128 3791 KRAGERØ | Gamle Kragerøvei 12 3770 KRAGERØ | Epost: post@kragero.kommune.no | |

Med hilsen

Kenny Tran
Plan- og bygningssjef

Eirik Carlsten
Rådgiver byggesak / ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
 Gårdsnummer: 11
 Bruksnummer: 325

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.04.2023 kl. 12:47
 Produsert av: Hilde Skindalen
 Attestert av: Kragerø kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 08.06.2021
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 11 / 325 469,6 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|--|-------|
| Hjemmelshaver | | 920234682 | KRAGERØ RESORT EIENDOM AS | | c/o Fredensborg AS Stensberggata 27 170 OSLO | 1 / 1 |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1 | Teig | Ja | 6522791 | 522596 | | 469,6 m2 | |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Kommunal saksreferanse | Nettadresse (URL) | Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring | Signatur | Dato |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|----------|----------------|-------------|-----------------|----------|------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | | | 20.12.2022 | | | | Tinglyst | | 16.02.2023 | 0815skh | | 16.02.2023 |
| Oppmålingsforretning | | | | Sak 22/03625 | | | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring | | |
| | | | | | | | Avgiver | 3814 - 11/325 | | -28,5 | | |
| | | | | | | | Mottaker | 3814 - 11/356 | | 28,5 | | |
| | | | | | | | Berørt | 3814 - 11/259 | | 0 | | |
| | | | | | | | Berørt | 3814 - 11/321 | | 0 | | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|---|---|----------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning | 19.05.2021 Sak 21/02437 | Tinglyst | | 08.06.2021 | kahjas 08.06.2021 |
| | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 3814 - 11/259 | -563,5 | |
| | | Mottaker | 3814 - 11/325 | 563,5 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/321 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/324 | 0 | |

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|--------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype | 20.12.2022 Sak 22/03625 | | | | 0815skh 16.02.2023 |
| | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 3814 - 11/259 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/321 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/325 | 0 | |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning | 25.11.2021 Sak 21/04644 | | | | kahjas 01.12.2021 |
| | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 3814 - 11/259 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/319 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/321 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/324 | 0 | |
| | | Berørt | 3814 - 11/325 | 0 | |

| Adresser | Adressetype | Adressenavn Adressetilleggsnavn | Adressekode Kildekode | Adresser Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|------------|------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------|---|--------------|
| Vegadresse | Kammen Kammen | 1395 47 | Tildelt av kommune | EUREF89 UTM Sone 32 6522798 | 522598 | Grunnkrets: 0105 Myra Stemmekrets: 1 Levangsheia Kirkesokn: 05090102 Levangsheia Postnr.område: 3788 STABBESTAD Tettsted: | Nei |

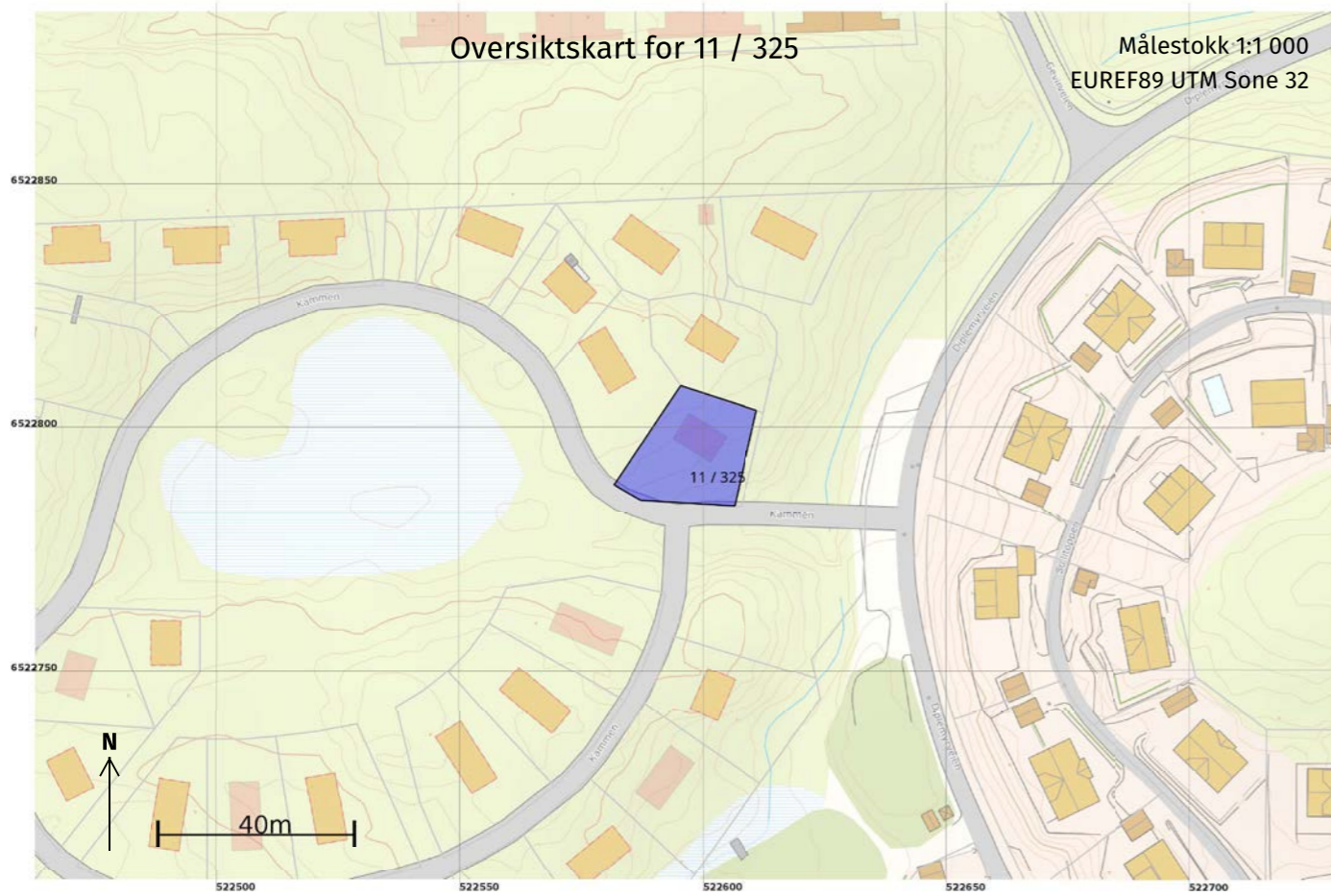
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | |
|-----------------------|---|----------------------|------|----------------|-----|-------------------------------------|
| Bygningsnr: | 301 064 634 | Bebygd areal: | 75 | Ant. boliger: | 0 | Datoer |
| Løpenr: | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522798 Øst: 522601 | Bruksareal annet: | 49 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: 27.04.2022 |
| Bygningsendringskode: | | Bruksareal totalt: | 49 | Avløp: | | Tatt i bruk: |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bruttoareal annet: | 58,3 | | | Ferdigattest: |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse | Bruttoareal totalt: | 58,3 | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal: | 0 | | | |
| Oppvarming: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | |

| Etasjer | Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---------|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01 | 0 | 0 | 49 | 49 | 0 | 58,3 | 58,3 | 0 | 0 | |

| Bruksenheter | Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------|----------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| | 1395 Kammen 47 | H0101 | Fritidsbolig | 49 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 11/325 |

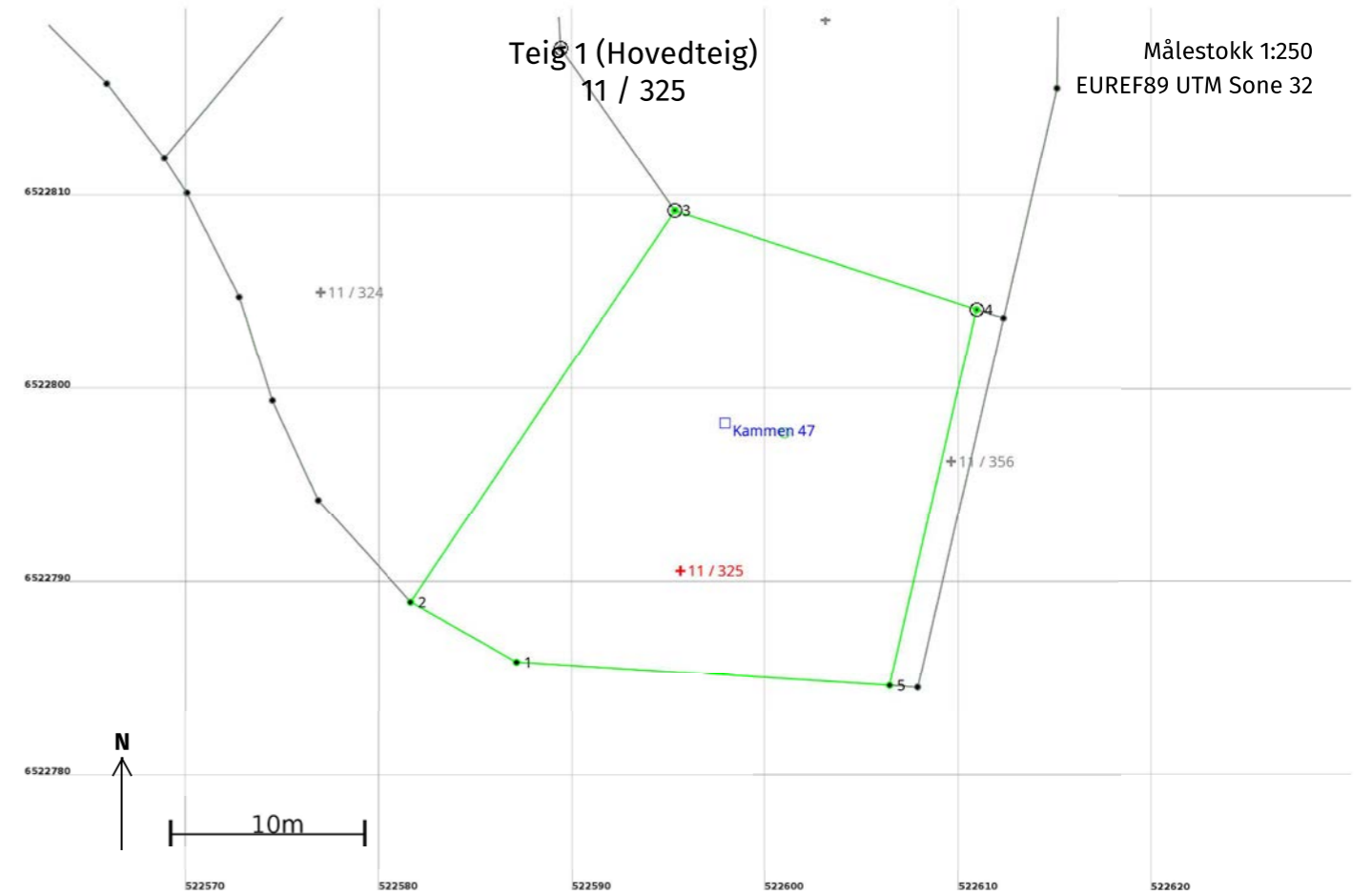
| Kontaktpersoner | Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|-----------------|-------|------------------|------------------|------------|--|
| Kontaktperson | | 998239524 | LEVE HYTTER AS | | Granrudvegen 6 2636 ØYER |
| Tiltakshaver | | 998534623 | RESORT INVEST AS | | c/o Fredensborg AS Stensberggata 27 170 OSLO |



03.04.2023 12:47

Matrikelbrev for 3814 - 11 / 325

Side 5 av 7



03.04.2023 12:47

Matrikelbrev for 3814 - 11 / 325

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 469,6 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522791 Øst: 522596

| Grensepunkt / Grenselinje | | Ytre avgrensing | | | | |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|---|---|------------------------------|
| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) Radius |
| 1 | 6522786,06 | 522587,13 | 6,28 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |
| 2 | 6522789,15 | 522581,66 | 24,42 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |
| 3 | 6522809,40 | 522595,31 | 16,40 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |
| 4 | 6522804,28 | 522610,90 | 19,96 | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |
| 5 | 6522784,83 | 522606,41 | 19,32 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |

**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 avgrensnes 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 trappeanlegg 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

- Friluftformål 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 iht. 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 Samferdselsanlegg 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 eigeendom (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 uterangementer 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 rabatterte 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”

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. **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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kammen 47
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240143

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: 21.06.2024

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