PRIVATMEGLEREN

KRAGERØ RESORT
515/516

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

02.02.2026 Ref **wzq0h**

OPPDRAGSGIVER
Sverre Kolbjørnsrud
sverrekolb@gmail.com
+47 908 67 531



Befaring utført 13.01.2026

STABBESTADVEIEN 11 C, 3788 STABBESTAD

Selveier fritidsbolig på festetomt

GNR 11 BNR 256 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS MYRA

Meglers verdivurdering

4 990 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 990 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	-	-	-	-	-
Tomt					10551 m²	

Byggeår - stipulert av megler	2007
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	6099

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Stabbestadveien 11K, 3788 Stabbestad	06.02.2023	4 250 000	0	4 250 000	2008	79 m²
2	Stabbestadveien 11E, 3788 Stabbestad	01.11.2025	4 600 000	14 145	4 614 145	2007	96 m²
3	Stabbestadveien 11K, 3788 Stabbestad	11.11.2025	3 950 000	3 740	3 953 740	2008	80 m²

Beliggende helt i front i første etasje med en imponerende 180 graders utsikt over sjøen og den idylliske Kragerøskjærgården. Leilighet består av gang, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og to bad. Leiligheten har to solrike uteplasser som forlenger oppholdsrommene på en naturlig måte: en romslig, åpen terrasse vendt direkte mot sjøen samt en overbygd og skjermet terrasse mot fellesarealene. En praktisk dobbeldør mellom hoveddel og utleiedel gjør leiligheten enkel å disponere enten som én samlet boenhet eller delt i to – ideelt for deg som ønsker en kombinasjon av egen fritidsbolig og utleieinntekter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Kent Andersen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sverre Kolbjørnsrud	Kari L Kolbjørnsrud

Selger 3 navn
Leif-Olav L Kolbjørnsrud

Gateadresse
Kragerø Resort 515/516

Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 322260001

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

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert spotter i taket + flyttet lysbrytere/dimmere.

Arbeid utført av: Kragerø Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Elbillader på garasjeplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kragerø Resort sameiet byttet vindu på det ene soverommet på samtlige leiligheter sommeren 2025. Bytte av tak i garasjeanlegg. Slipt og lakkert gulv i leiligheten til en mer moderne look.

Arbeid utført av: Kragerø Resort

Document reference: 322260001

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten kan deles opp, slik at hotellrommet kan leies ut for seg selv.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slik den opprinnelig er bygget.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Påbegynt nye leiligheter på på andre siden av hotellet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322260001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Kolbjørnsrud	c086e0b3a86170c82768 b57565f0998e5bbbb5fb	27.01.2026 22:09:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Olav Kolbjørnsrud	c24dc4f7df0afb8c8bc0d 2d49756b5193f240c0d	27.01.2026 17:41:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Kolbjørnsrud	503e3ae49523888cf01ea 2af64b1057f29fab0e0	28.01.2026 08:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260001

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Stabbestadveien 11C

AVSTAND TIL SJØ

321 m



VINTERSPORT

Langrenn



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	31 min
Porsgrunn	54 min
Arendal	1 t 4 min
Skien	1 t 6 min
Oslo	2 t 25 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	1 min
Kragerø Golfklubb	4 min
Stabbestranda badeplass	8 min
Vestre Stabbestad badeplass	12 min

SPORT

Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	8 min
Rema 1000 Sannidal	16 min

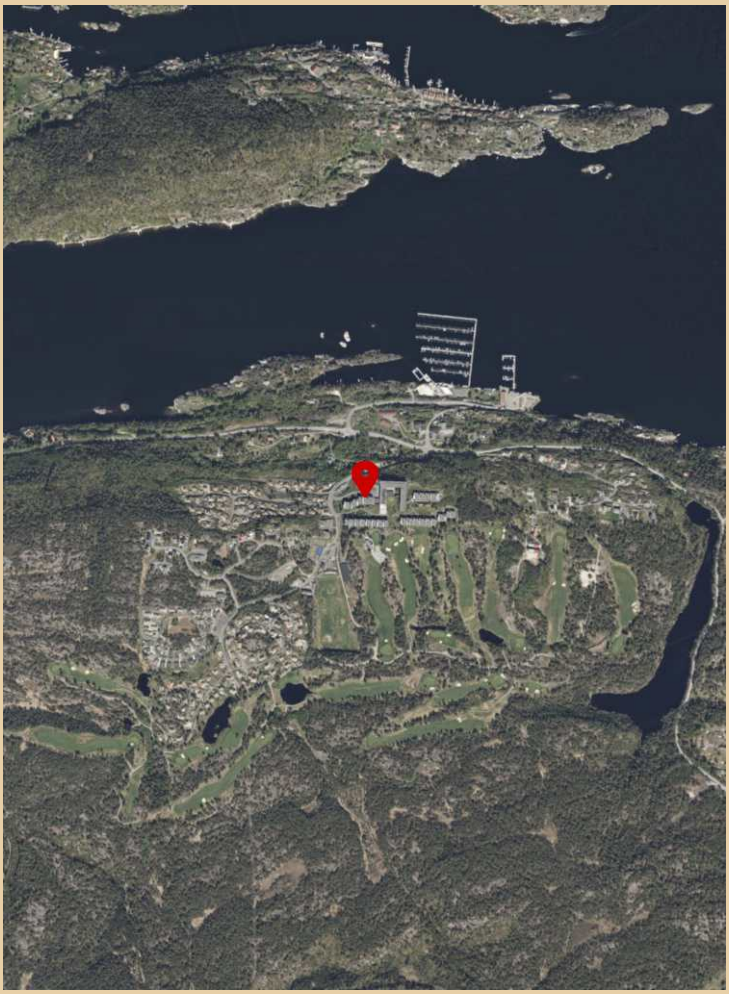
OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	1 min 0.1 km
Levangsheia skole Linje 701	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	17 min
Boots apotek Sannidal	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stabbestadveien 11C

AVSTAND TIL SJØ

321 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Joker Westgaard	8 min
Rema 1000 Sannidal	16 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	31 min
Porsgrunn	54 min
Arendal	1 t 4 min
Skien	1 t 6 min
Oslo	2 t 25 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	1 min
Kragerø Golfklubb	4 min
Stabbestranda badeplass	8 min
Vestre Stabbestad badeplass	12 min

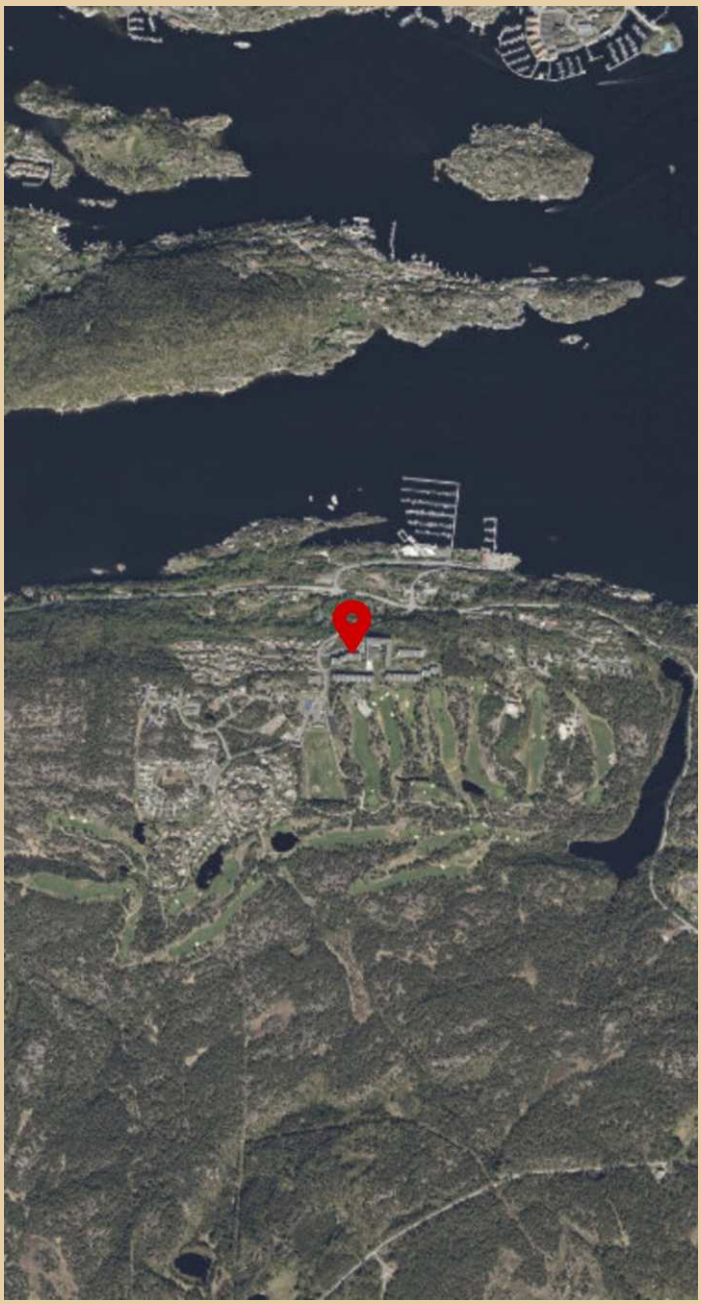
SPORT

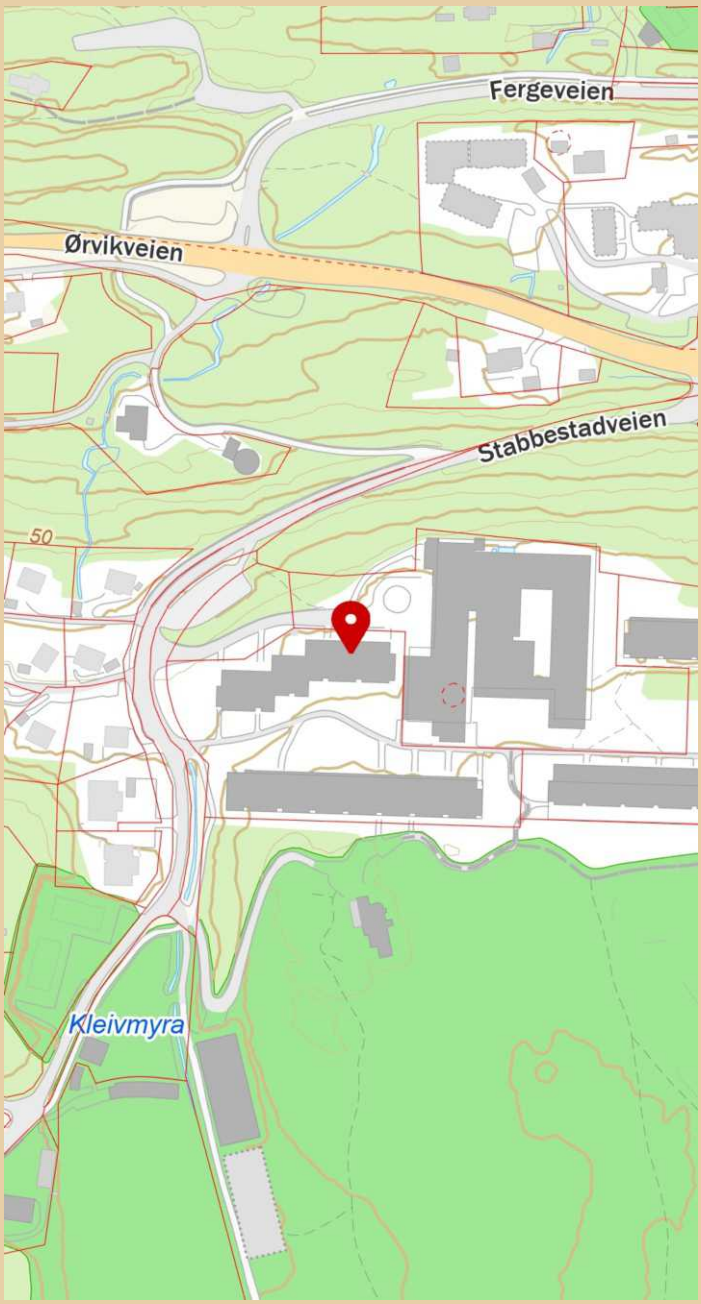
Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	1 min 0.1 km
Levangsheia skole Linje 701	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stabbestadveien 11C

AVSTAND TIL SJØ

321 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	8 min
Rema 1000 Sannidal	16 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	31 min
Porsgrunn	54 min
Arendal	1 t 4 min
Skien	1 t 6 min
Oslo	2 t 25 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	1 min
Kragerø Golfklubb	4 min
Stabbestranda badeplass	8 min
Vestre Stabbestad badeplass	12 min

SPORT

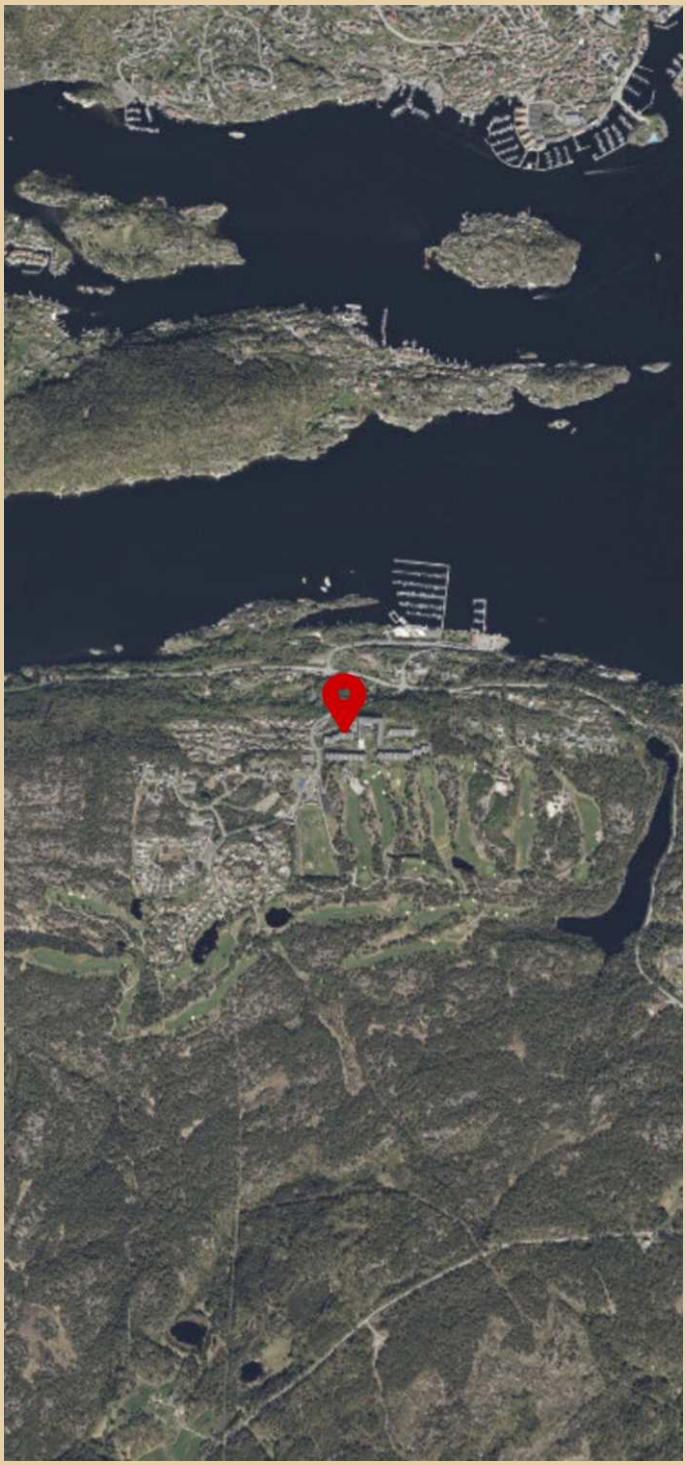
Levangsheia skole ballbinge	5 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

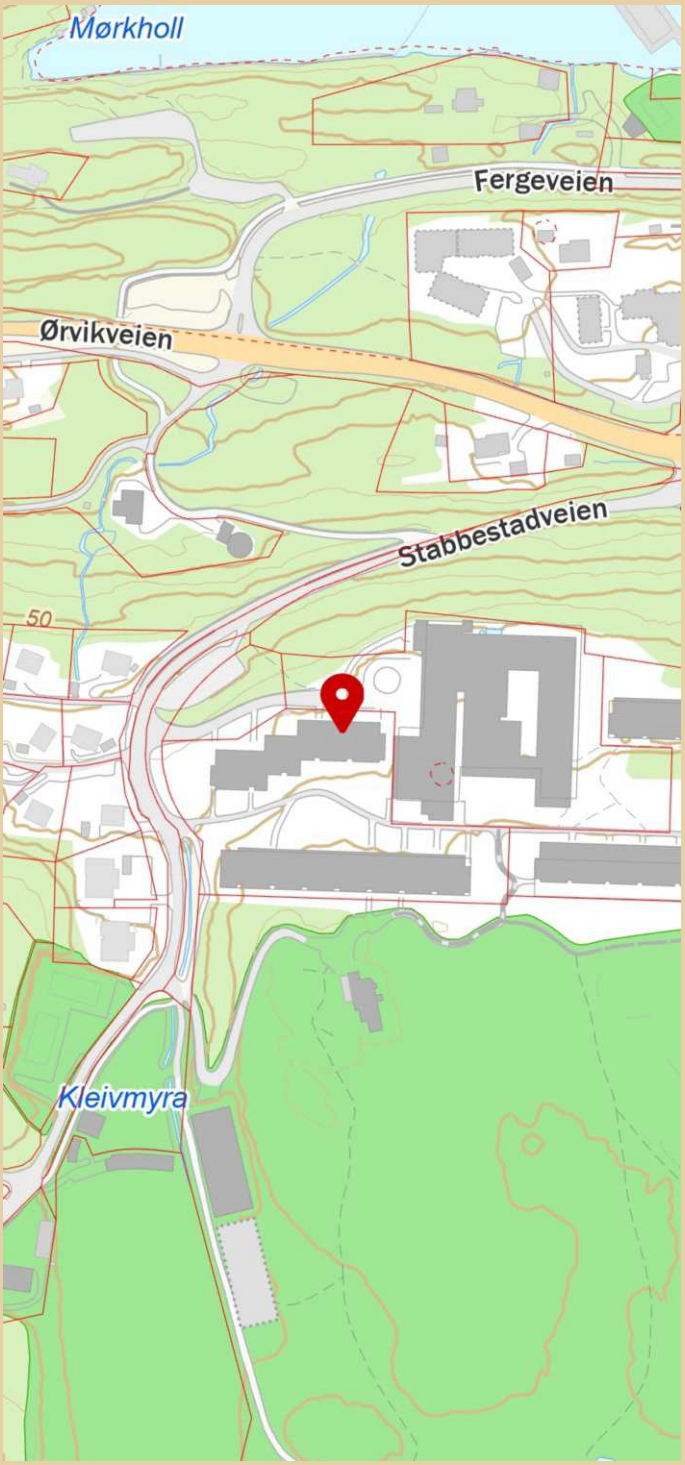
OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	1 min 0.1 km
Levangsheia skole Linje 701	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

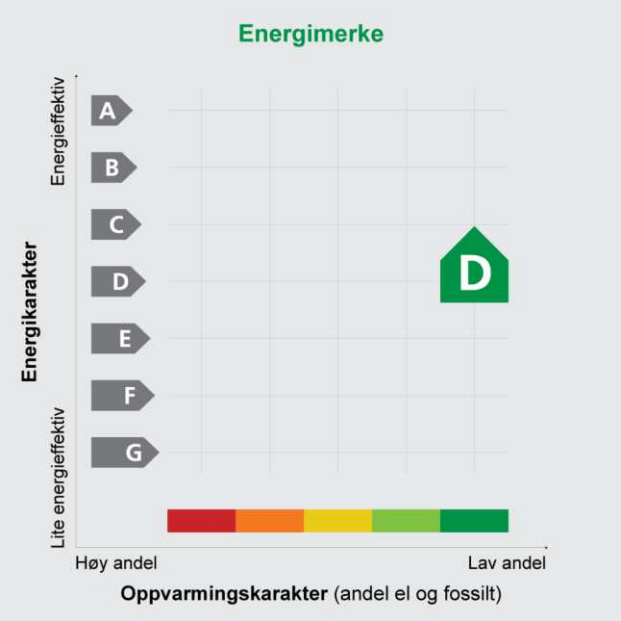




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Stabbestadveien 11
Postnr	3788
Sted	STABBESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	256
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1446074
Dato	07.10.2022



Innmeldt av	Linda Hovde

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stabbestadveien 11
Postnr/Sted: 3788 STABBESTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.10.2022 13:21:57
Energimerkenummer: A2022-1446074
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Linda Hovde

Gnr: 11
Bnr: 256
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Privatmegleren Kragerø
v/ Kent Andersen
Ytre Strandvei 2,
3770 Kragerø

Oslo, 26.01.26

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.01.26 vedr. seksjon som nevnt nedenfor.

Boligsameie:	Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort III
Organisasjonsnr.:	993 213 721
Eier:	Sverre Kolbjørnsrud
Seksjonsnummer:	19
Adresse:	Piggsoppveien 6, 3320 Vestfossen.

Opplysninger om boligsameiet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler – se boligsameiets vedtekter.
- Dyrehold – se boligsameiets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap – forsikres gjennom driftsselskapet.
- Eventuell golfbil dekkes av egen privatforsikring.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer – se årsmeldingen.
- Felleskostnadene som oppgis er ordinære driftskostnader.
- Ny eiers e-postadresse og kontonummer må opplyses.

Opplysninger om seksjonen:
Totale felleskostnader pr. dags dato er kr 6 099 pr. mnd. fordelt på:

Felleskostnader	kr 4 033
Hotelltjenester	kr 306
A-konto strøm	kr 1 760

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jfr. Eiendomsmeglerloven §6-7(3). Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader eller andre heftelser i.h.t. sameiets legalpant. Pr. d.d er intet utestående.

Ligningsposter pr. 31.12.24 (med forbehold om endringer):

Andel av inntekter	kr	1 009
Andel av kostnader	kr	0
Andel av formue	kr	31 502
Andel av gjeld	kr	14 145

Seksjonens ligningsverdi fås hos selger eller evt. hos skatteetaten.

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

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

Årsregnskap 2024 inkl. styrets årsrapport, protokoll fra årsmøtet, budsjett for 2025, vedtekter, husordensregler, forvaltningsplan og annen info er vedlagt.

Styreleder i sameiet: Kaj Boland, Dragveien 42 C, 1363 Høvik
e-post: kajpb@me.com

Gebyrer:	Innhenting av opplysninger	kr 3 750 inkl. mva
	Eierskiftegebyr	kr 5 250 inkl. mva

Med vennlig hilsen
for Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort III
Grant Thornton Økonomiservice AS

Sahar Arshad
Manager Outsourcing Services | State Authorized Accountant

M +47 994 81 244
E Sahar.Arshad@no.gt.com

grantthornton.no

Grant Thornton Norway
Kirkegata 15
0153 OSLO

BankID Signing
Marit Wiig
2025-04-30

BankID Signing
Kaj Peter Boland
2025-04-30

BankID Signing
Anita Sundby
2025-04-30

BankID Signing
Trond-Otto Oseberg
2025-05-05

Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort III
2024

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	4 116 667	3 920 375
Sum driftsinntekter		**4 116 667**	**3 920 375**
Driftskostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	182 560	154 035
Forretningsfører-/regnskapshonorar		115 685	104 602
Revisjonshonorar		12 938	12 313
Honorar juridisk bistand		85 500	0
Drift og vedlikehold		1 864 723	588 304
Kostnader sameie	3	2 286 329	2 231 331
Bredbånd/internett mv		60 940	73 298
Andre driftskostnader	4	30 714	20 187
Sum driftskostnader		**4 639 388**	**3 184 069**
Driftsresultat		**(522 721)**	**736 307**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		63 812	37 802
Resultat av finansposter		**63 812**	**37 802**
Årsresultat		**(458 909)**	**774 109**
Overføringer			
Overført annen egenkapital	5	(458 909)	774 109
Sum overføringer		**(458 909)**	**774 109**

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2024	2023
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere		12 041	25 005
Andre kortsiktige fordringer	3	110 539	260 432
Diriftskonto bank		236 334	55 388
Plasseringskonto bank		1 739 760	1 876 107
Sum omløpsmidler		**2 098 673**	**2 216 932**
Sum eiendeler		**2 098 673**	**2 216 932**

Egenkapital og gjeld

Egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 171 275	1 630 184
Sum egenkapital	5	**1 171 275**	**1 630 184**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 474	31 863
Leverandørgjeld		842 234	267 674
Annen kortsiktig gjeld	3	32 691	287 211
Sum kortsiktig gjeld		**927 399**	**586 748**
Sum egenkapital og gjeld		**2 098 673**	**2 216 932**

Oslo, 8.april 2025

Kaj Peter Boland
Styreleder

Trond-Otto Oseberg
Styremedlem

Anita Sundby
Styremedlem

Marit Wiig
Styremedlem

Noter til regnskapet

31. desember 2024

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

1. Innkrevde felleskostnader mv

	2024	2023
Utfakturerte felleskostnader	2 858 074	2 642 292
Utfakturerte hotelltjenester	229 284	215 576
Utfakturert a-konto energikostnader	1 062 000	1 344 704
Avregning energikostnader	-32 691	-282 197
Sum	**4 116 667**	**3 920 375**

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2024	2023
Styrehonorar	160 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	19 035
Sum	**182 560**	**154 035**

Noter til regnskapet

31. desember 2024

3. Kostnader sameie

	2024	2023
Andel energikostnader	1 029 340	1 062 507
Andel serviceavtaler	70 940	74 069
Andel renovasjon	124 349	117 110
Andel kommunale avg.	230 584	189 865
Andel forsikring parkeringskjeller	16 337	12 880
Andel vaktmestertjenester	153 753	146 153
Andel vedlikehold utvendig	144 256	163 465
Andel øvrig vedlikehold	3 954	4 959
Andel resepsjonstjeneste	226 798	215 583
Andel festeavgift	64 052	62 313
Forsikringer (bygningsmasse, ansvar mv)	221 967	209 763
For mye avsatt avregning felleskostn tidl. år (2022 og 2021)	-	-27 335
Sum	**2 286 329**	**2 231 331**

Det er gjort avsetning knyttet til avregning felleskostnader fra Kragerø Resort for 2024 - kr 106 050 til gode.

Inkludert i annen kortsiktig gjeld på er avregning energi/strøm for 2024 på kr 32 691, kreditert og utbetalt til sameierne i 2025.

4. Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	15 472	10 014
Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 100	2 900
Styreportal	5 985	1 496
Div. gebyrer/omkostninger	6 159	5 777
Sum	**30 714**	**20 187**

5. Egenkapital

	Annen egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	1 630 184
Årets resultat	-458 909
Egenkapital 31.12.2024	**1 171 275**

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT III

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 04.02.2008
Endret på ekstraordinært sameiermøte 13.01.2010
Endret på sameiermøte 08.06.2010
Endret på sameiermøte 23.04.2012
Endret på sameiermøte 16.04.2018

1. Eiendommen

Eiendommen ved Kragerø Resort med gnr. 11, bnr. 256 i Kragerø kommune ("Eiendommen"), er delt opp i 66 seksjoner (heretter hver og en kalt en "Seksjon" og i fellesskap "Seksjonene") som utgjør et sameie (heretter kalt "Sameiet").

2. Årsmøtet

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

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

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

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

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

I årsmøtet har hver Seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall Seksjoner.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité
7. Andre saker til behandling varslet i innkallingen

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

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

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

3. Styre

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

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

Styremedlemmenes funksjonstid er et år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

4. Fysisk råderett

Den enkelte sameier har full fysisk råderett over sin seksjon.

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

Ordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc., skal godkjennes av styret, og kan bare skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon.
Den enkelte sameier kan eie flere Seksjoner.

6. Ansvar innad og utad

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

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser, herunder fellesgjeld i den grad sameiet måtte ha slik gjeld, i forhold til den enkelte Seksjons størrelse.

7. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte Seksjon, skal henføres der så langt det er praktisk mulig og hensiktsmessig.

Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom seksjonene i forhold til deres størrelse som fremgår av vedlegg 1 til disse vedtektene. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller eventuelt etter den enkelte seksjonens forbruk. Eksempelvis belastes hver seksjon med likt beløp for nøkkel- og resepsjonstjenester som sameiet kjøper av driftsselskapet. Kostnader ved drift og vedlikehold av parkeringsanlegget deles likt pr. parkeringsplass, og fordeles i henhold til antall parkeringsplasser den enkelte seksjonseier disponerer.

8. Panterett for felleskostnader

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 31.

9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal sørge for at driftsselskapet drifter og vedlikeholder alle fellesarealer i henhold til inngått avtale.

10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. Advarsel. Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve Seksjonen solgt.

2. Pålegg om salg. Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. Tvangssalg. Etterkommes ikke pålegg om salg kan Seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

4. Fravikelse. Medfører sameierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

12. Bilag

Bilag 1 Seksjonenes eierbrøk

13. Overdragelse

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

Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort III

Budsjett 2025

							Ekstra økning	2,6 %
							kpi	2,6 %
	Regnskap pr. 31.12.19	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.2023	Regnskap pr. 31.12.2024	Avvik	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter									
Innkrevde felleskostnader KR	1 563 720	1 686 756	1 728 870	2 199 639	2 642 292	2 858 074	100	2 858 174	2 969 643
Innkrevde hotelltjenester	158 400	173 956	195 228	201 210	215 576	229 284	-172	229 112	235 069
Inkrevde el-kostnader	741 234	536 134	1 010 632	1 344 842	1 062 507	1 062 000	0	1 062 000	1 029 480
Avregning energikostnader	70 176	0	6 500			-32 660	32 660		
Andre inntekter (gebyrer etc.)	0	198	1 613						
Sum inntekter	**2 533 530**	**2 397 044**	**2 942 843**	**3 745 691**	**3 920 375**	**4 116 698**	**32 588**	**4 149 286**	**4 234 192**
Driftskostnader									
Øvrige felleskostnader sameie	966 569	544 910	742 728	672 915	681 171	744 180	83 140	827 320	800 000
Energi	741 234	536 134	1 010 625	1 344 842	1 062 507	1 029 340	32 660	1 062 000	1 029 480
Hotelltjenester	186 913	190 080	197 140	204 930	215 576	226 789	2 323	229 112	235 069
Forsikring, bygg	80 636	83 840	85 887	197 356	209 763	207 778	27 002	234 780	240 884
TV/Bredbånd	90 198	201 734	214 015	179 368	73 298	60 940	185 020	245 960	252 355
Styrehonorar	125 000	135 000	135 000	135 000	135 000	160 000	0	160 000	165 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	13 635	19 035	19 035	19 035	22 560	0	22 560	23 265
Leie datasystemer						5 985	-5 985		
Drift- og vedlikehold	89 717	157 737	452 111	790 879	588 304	1 864 723	-164 723	1 700 000	1 450 000
Honorar regnskap-/forretningsførsel	116 176	124 495	108 373	105 639	104 602	115 685	24 065	139 750	143 384
Revisjonshonorar	10 000	10 250	10 375	11 500	12 313	12 938	62	13 000	13 338
Andre honorar (Juridisk bistand)	0	0	0	170 467			20 000	20 000	20 000
Andre fremmed tjenester						85 500	-85 500		
Møte, kurs, m.m.						5 200	-5 200		5 335
Kontingenter						3 100	-3 100		3 300
Forsikring styre og rettshjelp						14 189	-14 189		15 000
Styre og sameiemøter						10 272	-10 272		5 000
Festeavgift	53 521	53 956	55 550	58 545	62 313	64 052	1 401	65 453	67 155
Bankgebyrer						6 158	-6 158		
Andre driftskostnader	14 833	12 077	21 203	16 070	20 187	1	149 999	150 000	20 000
Sum driftskostnader	**2 492 422**	**2 063 848**	**3 052 042**	**3 906 545**	**3 184 069**	**4 639 390**	**230 545**	**4 869 935**	**4 488 565**
Driftsresultat	**41 109**	**333 196**	**-109 199**	**-160 854**	**736 306**	**-522 692**	**-197 957**	**-720 649**	**-254 373**
Finansinntekter / kostnader									
Renteinntekter	465	11 141	3 936	8 721	37 802,00	63 812,00	-23 812	40 000	40 000
Rentekostnader	0	0	0	0					
Netto finansinnt. / -kostn.	**465**	**11 141**	**3 936**	**8 721**	**37 802**	**63 812**	**-23 812**	**40 000**	**40 000**
Periodens resultat	**41 574**	**344 337**	**-105 263**	**-152 134**	**774 108**	**-458 880**	**-221 769**	**-680 649**	**-214 373**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE KRAGERØ GOLF & SPA RESORT III
Vedtatt på sameiermøte 11.05.2024

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

Tørking av tekstiler/klær, skal foregå på tørkestativ inne på veranda. Høythengende og over rekkverk er ikke tillatt av estetiske grunner.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på verandaene. I utgangspunktet er alle griller som oser, og som er plagsomme for naboene forbudt. Spør derfor betjeningen før du kjøper - litt røyk må det nødvendigvis bli, men vi ønsker så lite som mulig. Åpen flamme er i utgangspunktet ikke tillatt på verandaen, men levende lys og etanolbrennere inntil 15cm tillates så lenge de holdes under oppsikt.

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

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens veier, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt avfall skal sorteres, pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i anleggets miljøstasjon / avfallsdepot. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppeldepotet. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Elektriske installasjoner.

Arbeide med elektriske installasjoner må kun utføres av autoriserte elektrikere.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7. Felles nettverk

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens felles nettverk uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Utendørs antenne kan ikke monteres.

§ 8. Garasjeanlegget

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Problemet bør primært løses bilateralt gjennom samtale partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11. Erstatningsansvar

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

Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort III

Protokoll fra Ordinært årsmøte 1/2025



Møtetype: Fysisk møte
Dato: 31. mai 2025, 15:00
Sted: Konferansesenter, Kragerø Resort, Stabbestadveien 1, 3388 STABBESTAD

Sak 1: Åpning av årsmøtet

Årsmøtet ble åpnet av styrets leder.

Sak 2: Fortegnelse over fremmøtte

Følgende er en oppsummering av seksjonseiere som var representert på årsmøtet:

	Stemmer	% av totale stemmer	Seksjonseiere
Representert ved oppmøte	13	19,70 %	13
Representert direkte	13	19,70 %	13
Representert ved fullmakt	1	1,52 %	1
Antall deltakere	14	21,21 %	14
Totalt i organisasjon	66	100,00 %	66

Sak 3: Valg av møteleder

Marit Wiig ble valgt som møteleder.

Sak 4: Godkjenning av innkalling og agenda

Følgende ble vedtatt:

Innkallingen og agenda til årsmøtet ble godkjent.

Sak 5: Valg av person til å medsignere protokollen

Inge Martin Mysen ble valgt til å signere protokollen sammen med møtelederen.

Sak 6: Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Årsregnskapet og årsberetningen for fjoråret ble lagt frem for årsmøte.

Følgende ble vedtatt:

Årsregnskapet og årsberetningen for fjoråret ble godkjent av årsmøte.

Sak 7: Budsjett 2025

Følgende ble vedtatt:

Budsjett for 2025 ble godkjent.

Dokumentet er signert med Orgbrain eSign - en standard elektronisk signatur i samsvar med EU-forordning 910/2014 (eIDAS).
Orgbrain eSign

Sak 8: Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Forslag til godtgjørelse til styremedlemmene for perioden fra fjorårets ordinære årsmøte til årets ordinære årsmøte ble lagt frem for årsmøte.

Følgende ble vedtatt:

Årsmøtet fastsatte følgende godtgjørelse til styrets medlemmer: 165.000,-

Sak 9: Valg av nytt styre

Valgkomiteen la frem sin instilling og følgende styre ble valgt ved akklamasjon:

Kaj Peter Boland, styreleder
Trond-Otto Oseberg, styremedlem
Anita Sundby, styremedlem
Marit Wiig, styremedlem

Sak 10: Valg av valgkomité

Styret la frem sitt forslag til valgkomité.

Morten Christiansen og Marius Dahlen ble valgt ved akklamasjon.

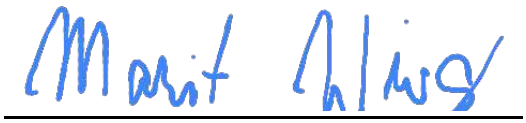
Møtet ble avsluttet.

Liste over fremmøtte medlemmer

Seksjonseier	Stemmer	% av stemme-berettigede aksjer	% av totale stemmer	Personlig	Fullmektig	Representert ved
Rom 509/510	1	1,52 %	1,52 %	✓		Ingvild Skansen, Marita Skansen
Rom 511/512	1	1,52 %	1,52 %		✓	Kaj Peter Boland
Rom 517/518	1	1,52 %	1,52 %	✓		Trond-Otto Oseberg
Rom 523/524	1	1,52 %	1,52 %	✓		Anita Sundby
Rom 525/526	1	1,52 %	1,52 %	✓		Inge Martin Mysen
Rom 529/530	1	1,52 %	1,52 %	✓		Helle Gunnerød
Rom 543/544	1	1,52 %	1,52 %	✓		Svein Erik Thorsbye
Rom 547/548	1	1,52 %	1,52 %	✓		Sunniva Aanes Johansen, Arve Aanes Johansen
Rom 557/558	1	1,52 %	1,52 %	✓		Unni Gausel, Terje Gausel
Rom 823/824	1	1,52 %	1,52 %	✓		Stener Grønli
Rom 833/834	1	1,52 %	1,52 %	✓		Kaj Peter Boland, Aase Marie Haugen
Rom 843/844	1	1,52 %	1,52 %	✓		Morten Christiansen, Gry Bergendahl
Rom 871/872	1	1,52 %	1,52 %	✓		Unni Dahl-Pedersen
Rom 875/876	1	1,52 %	1,52 %	✓		Marit Wiig

* * * * *

31. mai 2025



Marit Wiig





Inge Martin Mysen



Utskriftsdato: 27.01.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Stabbestadveien 11C, 3788 STABBESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	12 360,00 kr
Sum	**12 360,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritid	0%	3090000 0/00	4.00	1/1	0 %	12 360,00 kr	2 060,00 kr
					Sum	**12 360,00 kr**	**2 060,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



KRAGERØ KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT - GNR. 11 BNR. 253 M.FL.

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

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

1.3 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)
- Hotell
- Fritidsboliger
- Kombinasjonsformål: Fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkering - under bakkenivå

Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)
-Felles grøntanlegg

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Generelle krav

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

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

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

Byggehøyder er angitt på plankartet med maks mønehøyde.

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

2.2 Rekkefølgekrav

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

2.3 Dokumentasjonskrav

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

2.4 Miljøforhold

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilfredstille byggeforskriftenes krav om radonsikring.

Det skal etableres felles varmesentral innenfor byggeområde hotell.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

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

§3 - REGULERINGSFORMÅL

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

Arealene innenfor planen fordeler seg på følgende formål:

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

3.1.1 Hotell / felt A

Generell bestemmelse

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

Hotell

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

3.1.2 Fritidsbolig / felt C

Fritidsbolig

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

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

Generell bestemmelse

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

Fritidsboliger/fritids- og næringsbebyggelse

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

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

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

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

3.2.1 Felles avkjørsel.

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

3.2.2 Felles gangareal.

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

3.2.3 Felles parkering

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

§3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

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

§4 - HENSYNSSONER

H140 Frisikt
Begge avkjørslene skal utformes med en frisiktsone på 10 x 30 meter til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 meter over veibanenivå.

§5 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ingen bestemmelsesområder innenfor planen.

Kragerø,14. desember 2016.

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler **Bilag nr. 1352.102**

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/1023-66/ARNEFUGL	GBNR 11/253		26.02.2008

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

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

Bygningene eller deler av disse må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

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

AF

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	11	14-15				
	Adresse: Stabbestad				Postnr. 3788	Poststed: Stabbestad

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

BYGGESAK
21 FEB 2008
11/253
05/01023

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 24/9/08
- ☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe		☐
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☒ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: KRUSE SMITH AS

Dato: 18.02.2008 Underskrift: David Kristiansen

Gjentas med blokkbokstaver: DAVID KRISTIANSEN

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/01023-064/ARNEFUGL	GBNR 11/253		20.12.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/253 - STABBESTAD BYGGETRINN 2, REKKETUN B's FØRSTE 3 BLOKKER OG REKKETUN C

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den 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. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 15 01 08. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

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

AF

Ferdigmelding

Kommunens saksnr: 11/253

Side: av

Dato: 18 DES 2007

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
11	14-15			05/1023	

Adresse: Kragerø Golfpark

Postnr: 3788 Poststed: Stabbestad

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid) 14660/07
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.01.2008

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Byggetrinn 2, Hele rekketun C og Rekketun B, første 3 blokker
(Overnevnte er komplett ferdige inkl brannalarm, men det søkes om ferdigattest for hele tiltaket 15 jan 2008)

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Blokk 4 og 5 i rekke B		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.01.2008

Energiforsyning

Oppvarming

- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [x] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [x] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kruse Smith AS

Dato: 14.12.07 Underskrift: David Kristiansen

Gjentas med blokkbokstaver: David Kristiansen

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/01023-062/ARNEFUGL	GBNR 11/253		13.07.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/253 - STABBESTAD BYGGETRINN 2, 25 LEILIGHETER REKKETUN C

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 15 12 07. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kragerø Golfpark A/S v/Ove Brevik, postboks 1573 Vika, 0117 OSLO

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

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

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/01023-062/ARNEFUGL	GBNR 11/253		13.07.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/253 - STABBESTAD BYGGETRINN 2, RESTERENDE LEILIGHETER REKKETUN D

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. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 15 12 07. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kragerø Golfpark A/S v/Ove Brevik, postboks 1573 Vika, 0117 OSLO

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith Entreprenør A/S
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
06/02574-006/ARNEFUGL	GBNR 11/14		13.07.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
PROSHOP, BUTIKK/KAFE KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/14-15

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. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 15 08 07. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kragerø Golfpark A/S, postboks 1537 Vika, 0117 OSLO

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

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

AF

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	11	256				

Adresse	Postnr	Poststed
Kragerø Golfpark	3788	Stabbestad

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.08.2007

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Hele tiltaket bortsett fra takterrasse med tilhørende trapp.

Dato: 12 JUL 2007
Arkivkode: P 11/14-15
Arkivkode: S 06/2574
Arkivsaksnr: 8820/07

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Rekkverk på trapp til takterrasse		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	01 - 07	[ ]
Kontrollerklæringer	G	01 - 03	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kruse Smith Entreprenør AS

Dato: 12/7 Underskrift: David Kristiansen

Gjentas med blokkbokstaver: DAVID KRISTIANSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
11	14-15				

Adresse: Kragerø Golfpark | Postnr: 3788 | Poststed: Stabbestad

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.12.2007
- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Resterende rekke D, og 25 leiligheter mot øst rekke C

Dato: 12 JUL 2007

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Resterende leiligheter rekke C	01.12.2007	
VARMEANLEGG IKKE IDRIFTSATT	15.08.2007	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[x] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	01 - 04	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kruse Smith Entreprenør AS

Dato: 13/07 | Underskrift: Daniel Kristiansen

Gjentas med blokkbokstaver: DAVID KRISTIANSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith A/S v/Harald Rugsland
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/01023-057/ARNEFUGL	GBNR 11/253		15.03.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
KRAGERØ GOLFPARK G/BNR. 11/253 - STABBESTAD, HOTELL OG REKKETUN E, F OG DELER AV D

Rammetillatelse er gitt 02 06 05 og igangsettingstillatelse er gitt 20 10 05.

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. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Gjenstående arbeider forutsettes utført kontinuerlig til ferdigstillelse. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kragerø Golfpark A/S v/Ove Brevik, postboks 1573 Vika, 0117 OSLO

Kragerø kommune

Arkivsak: 20/8742, 23/3063, 24/2306
PlanID: 211
Sakstittel: Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.

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

Datert 07.12.2022, rev 01.07.2024
Godkjent av bystyret 31.08.2023 i sak 64/23
Endring etter forenklet prosess godkjent av bystyret 04.09.2024 i sak 75/24

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

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

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (vegetasjonsskjerm) BG1-BG2

Landbruk-, natur- og friluftsområde

- Landbruk-, natur- og friluftsområde LNFR

Bestemmelsesområder

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

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

- følgende tiltak på/langs Fv. 351 være gjennomført (det vises til rapport fra TS-inspeksjon for Fv. 351 Tangen-Stabbestad datert 13.06.2023)

1. utbedring av rekkverk mellom avkjørsel til Ørvikveien 323 og krysset Fv351/Stabbestadveien.
2. utbedre skilting av krappe kurver i tråd med beskrivelse i kapittel 7 i rapport fra TS-inspeksjon (13 kurver angitt i liste).
3. utbedre sikt angitt i avvik nr 189 i rapport fra TS-inspeksjon.

- Ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1 være ferdig opparbeidet iht gjennomføringsavtale.
- Fortau i felt o_FO1 og o_FO2 være ferdig opparbeidet.
- Uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf punkt 2.3.1.
- Det være tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett for det tiltaket som omsøkes.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

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

2.2.2 Skjøtselsplan for vegetasjon

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

2.2.3 Teknisk Plan

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

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

2.2.4 Overvann

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

2.2.5 Netteier

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

2.3 Automatisk freda kulturminner

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

2.4 Energibruk i bygg

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

2.5 Støy

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

2.6 Luftforurensning

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

2.7 Lekeareal

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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelle krav for byggeområdene

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Der en i anleggsfasen må fjerne eksisterende terreng for å få etablert bygninger skal det etableres nytt terreng inn mot ny fasade som tilpasser seg det omkringliggende tilgrensende terrenget.
Fasadematerialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/betong. Det skal benyttes avdempede farger i form av mørke naturfarger og naturmaterialer. Ny bebyggelse skal etableres med grønne tak i form av sedum eller tilsvarende. Innenfor #3 og #4 tillates ordinære tak og solceller på tak.
Tekniske anlegg som nettstasjon, pumpestasjon, vannmagasin/utjevningstank tillates etablert i byggeområdene enten integrert i annen bebyggelse eller som frittstående bygg. Tekniske anlegg skal søkes plassert slik at de blir minst mulig synlig i omgivelsene.

3.2 Boligbebyggelse (B)

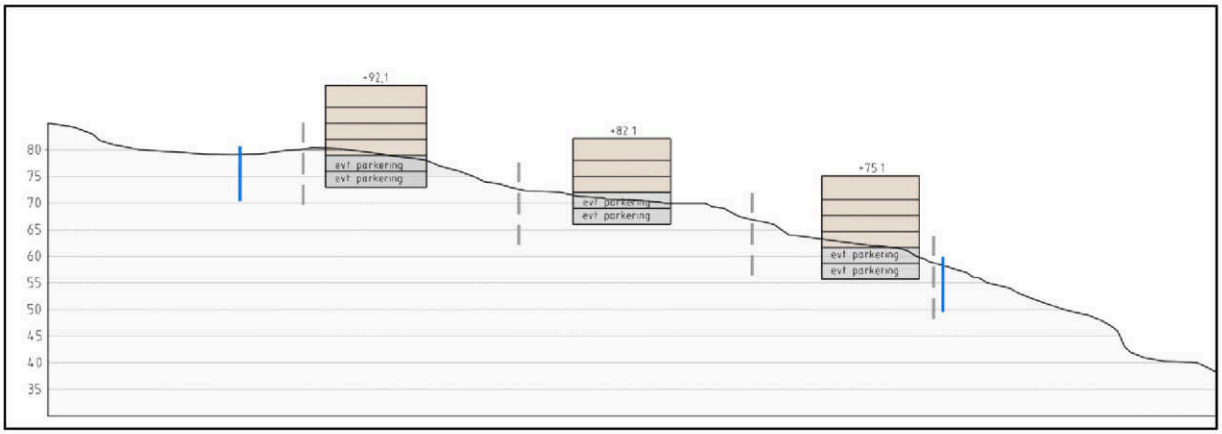
Arealet er del av eksisterende boligeiendommer.

3.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK)

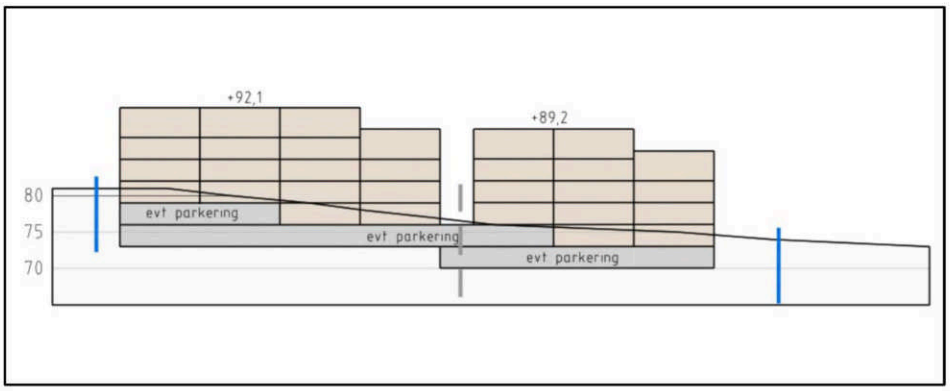
a) Arealet kan benyttes til fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg, flermannsbolig og rekkehus.
b) Det kan etableres parkeringskjeller/underetasje(r) for parkering. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates med fasade over terreng.
c) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er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

Utbyggingen i felt FBK skal følge prinsippene i illustrasjonene nedenfor.

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



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



3.4 Hotell HO1 og HO2

HO1
Feltet omfatter eksisterende hotell med tilhørende bevertning og anlegg, samt 42 leiligheter. Det tillates utvidelse av eksisterende anlegg med inntil 1000 kvm BYA. Maksimal gesimshøyde er 12m fra gjennomsnittlig planert terreng.

HO2
I feltet kan det etableres hotell med inntil 80 hotellrom. Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder.
Det tillates p-kjeller under ny bebyggelse, innenfor gitt byggegrense. Deler av parkeringsanlegg tillates med fasade over terreng.

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

Maksimal utnyttelse for feltet er %BYA = 60%.

3.5 Golfbane
Feltet omfatter deler av eksisterende golfbane.

3.6 Uteoppholdsareal - UTE
Omfatter felles grøntanlegg for eksisterende hotell og leiligheter.

3.7 Veg

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

3.8 Kjøreveg

O_KV1
Omfatter deler av eksisterende fv.351.

O_KV2
Omfatter deler av Stabbestadveien. Arealet legger til rett for endret utforming av kryssområdet og innkjøring til p-anlegg i fjell.

F_KV3
Omfatter eksisterende felles adkomst til Kragerø resort.

F_KV4
Omfatter eksisterende adkomst for gående, golfbil og utrykningskjøretøy.

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

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

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

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

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

o_FO4 er eksisterende fortau på nordsiden av fv. 351.

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

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg
AVT1 og AVT2
Feltene er areal for fjellskjæringer og sideareal til vei.

AVT3-AVT7
Regulert areal til rabatt.

3.11 Annen veggrunn – grøntareal
Sideareal langs Stabbestadveien til skråningsutslag, snøopplag og sikt.

3.13 Grønnstruktur (vegetasjonsskjerm)
BG1 og BG2
Arealene skal opprettholdes som grøntområder. Vegetasjon skal bevares som landskapselement. Det tillates tynning i BG1 mellom FBK og KV5. I BG2 skal vegetasjonen skjøttes i tråd med

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

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

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Utforming (#1-#6)
Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Byggehøyder er gitt som maksimale kotehøyder.

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

#1
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +75,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.
Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#2
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +82,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.
Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#3
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +92,1. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.
Det tillates solcellepaneler på tak inntil 0,5m over gitte byggehøyder.
Det tillates heishus inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde.

#4
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +89,2. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.
Det tillates solcellepaneler på tak inntil 0,5m over gitte byggehøyder.
Det tillates heishus/trapperom på inntil 22 m^2, inntil 3,5 meter over maksimal byggehøyde.
Heishuset skal plasseres i vestre del.

#5
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +67,7.

#6
Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +71,8. Det tillates overbygg for heishus på inntil 18,0 m^2, inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.
Innenfor området skal det være varierende høyde for å skape siktsoner for bakenforliggende bebyggelse. Formålet med varierende høyde er å hindre en bygningskropp med kontinuerlig høyde som gir et kompakt uttrykk. Illustrasjoner i planbeskrivelsen er retningsgivende.

#7
Arealene i bestemmelsesområde er midlertidig anleggsområde. Arealene kan benyttes i anleggsfasen for å etablere veianlegg/skjæringer. Arealene skal revegeteres med stedegen vegetasjon etter gjennomført anleggsperiode.

#8
Arealet i bestemmelsesområdet er midlertidig anleggsområde. Det tillates fjerning av vegetasjon og terrengendringer i arealet i anleggsperioden for å etablere ny bebyggelse i FBK. Etter gjennomført anlegg skal terreng tilbakeføres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

5. PRIVATE AVTALER

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

Kartverket

PRIVATmegleren Kragerø
Rådhusgata 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 196-16-0003
Vår referanse: 0738780/1098261
Bestilling: A2 2016-02-09 9

Dato
09.02.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3598	3.11.2005	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

TINGLYST
- 3 NOV. 2005
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 3598

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0815	Kragerø	11	253		

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd [1] ☒ 2 Ubebygd

Tomteverdi: NOK 2.000.000

Hva skal grunnen brukes til?
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
31105846900	Runar Eikenes	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
980 332 594	Kragerø Golfpark AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 127.434, med forfall den 28.6. hvert år

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80 år	1.7. 2000

Doknr: 3598 Tinglyst: 03.11.2005 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften [3]

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

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
X 3/11-05 X	Runar Eikenes

SF0213 Elektronisk utgave

SignForm 03/2004

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med	☒ Kartforretning/målebrev — Datert 26.9.2005 ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert _____ hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Jf vilkårene i festekontrakten datert 3. november 2005
Innløs-ningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Jf vilkårene i festekontrakten datert 3. november 2005
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	~~Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:~~ ~~a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,~~ ~~b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,~~ ~~c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.~~
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	Følger av vedlagte festekontakt mellom partene datert 3. november 2005.

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

9. Underskrifter

Sted, dato
Kragerø, 3. november 2005

Bortfesters underskrift: X Runar Eikenes
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RUNAR EIKENES

Sted, dato

Festers underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: OVE BRENN CHR. WESSEL

STATENS KARTVERK

FESTEAVTALE

mellom

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

og

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

1 Bakgrunn

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

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

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

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

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

2 Tomten/eiendommen

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

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

3 Varighet og forlengelse

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

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

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

4 Festeavgift

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

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

Festeavgiften forfaller til betaling den 28. juni hvert år.

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

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

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

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

5 Deling av Festetomten

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

6 Overdragelse og pantsettelse

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

STATENS KARTVERK

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

7 Innløsning

Festeren har ingen rett til å løse inn festetomten.

8 Tvister

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

*****

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

Kragerø, den 3. november 2005

Som bortfester:

Runar Eikenes

Som fester:

Kragerø Golfpark AS.

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

STATENS KARTVERK

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

Hensikt og omfang

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

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

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

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

Bakgrunn (Eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter)

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

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

Grunnleggende prinsipper i Forvaltningsplanen

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

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

Forvaltningsplan

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
AVSKJERMING	Utvendig beplantning til avgrensning mot fellesareal / skjerming av innsyn utenfor terrasser	Beplantning av hekk utenfor terrasse kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Det tillates å plante hekk, type Agnbøk. • Hekken skal plantes rett utenfor eksisterende platting. Hekken kan gå i hele leilighetens lengde. Hekkplanter skal plantes i rett linje (Ikke sikk sakk som man til tider gjør på en slik hekkplante) • Det skal være en 80 cm åpning inn til terrasser. Her skal det plasseres en skiferhelle som dekker hele arealet der det ellers er hekkplanter. Kant på helle skal være jevn og i flukt med hekkplanter og høyde likt terreng. • Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar og vedlikeholde hekken og eventuelt skifte ut døde planter. Sameiet legger inn rutine på at gartner på årlig vedlikeholdsrunde beskjærer hekkene som bekostes av sameiet. • Der det er fjell tillates det å plassbygge en blomsterkasse til dette. Høyde ca. 50 cm og bredde ca. 50 cm, Kassene skal være av samme type hos samtlige som må ha denne løsningen og skal være av i betong eller tilsvarende materiale som kledningen. • Beplantning skal ikke være høyere enn 120 cm og det skal være en 80 cm åpning inn til terrasser. • Beplantning skal ikke være til hinder for plenklipping, snørydding og annet nødvendig vedlikehold •	KRA i samarbeid med Sameierstyret	Dekkes av sameier
	Glassvegger til skjerming mot trappehus/garasjer og naboleiligheter	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; Gjelder bakkeplan: • Levegg skal utføres i frostet glass lik skiller ellers er på resorten. Størrelser lik de som allerede er montert på bakkeplan dvs. høyde 190 cm bredde 110 cm mellom leiligheter og høyde 190 cm og bredde 90 cm mot trapp.	Sameiestyret, eventuelt i samarbeid med KRA (1)	Dekkes av sameier
	Generell beplantning på og utenfor sameiernes områder (bl.a. sikring av sjøutsikt gjennom rydding og beskjæring)	• Endringer i beplanting på sameiets område behandles av Sameiestyret i samarbeid med KRA og i tråd med alle retningslinjer vedtatt på Årsmøtet • Tilvekst i beplantning som reduserer sjøutsikt eller solforhold for én eller flere seksjoner, bør fjernes/replantes	Sameiestyret, eventuelt i samarbeid med KRA (1)	Dekkes normalt av Sameiet

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
		• Ønske om endringer i beplanting utenfor sameiets område fremlegges til KRA for behandling		
	Skjerming av toppterrasser	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Råd fra arkitekt bør vektlegges. Det er laget et forslag til levegg av en lokal arkitekt i Kragerø som er godkjent av driftsselskap (KRA). • På forhånd godkjent standardløsning benyttes	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes av sameier
	Annen avskjerming	Annen avskjerming som oppsett av gjerde, ikke godkjent levegg og andre bygningsmessige konstruksjoner skal unngås. I spesielle tilfeller kan Sameiestyret i tråd med sameiets vedtekter og i samråd med KRA avvike fra dette og godkjenne akseptable forslag til løsninger. **Markiser** Markise tillates. Disse skal kun leveres og monteres av den leverandør styret i Sameiene har tegnet avtale med. Duk skal være av typen teflonbehandlet akryl. Farge duk: Basalt 8203 Stenger og støtteverk: FSM 71319 Antrasitt 1 etasje mot sør: Markise med 15 graders fall på armer. Maks utfall lik plattingbredde, dog maks 2 meter ut fra balkongkant over. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på terrassetak over. 2 og 3 etasje mot sør: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over. 1 etasje mot nord: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over.	Godkjennes av Sameiestyret, i samarbeid med KRA	Dekkes av sameier

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
		2 etasje mot nord: Markise med utfall lik terrasse og montering 15 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på terrassetak betong over. (det som er i lavhøyde) 3 etasje mot nord: Markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Festes ca. 30 cm fra ytterkant på tak over. 3 etasje(toppetasje) Det kan monteres markise mot vest med 15 graders fall på armer fra leilighetsvegg. Maks utfall 3 meter, bredde inntil 6 meter. Det tillates inntil 2 stk. markiser I leiligheter som har en terrasse mot vest og lignende terrasser mot sør tillates markise med 1,5 meter utfall og montering 40 grader fall på armer. Det vil i noen tilfeller kunne avvikes med hellingsgrad på markiser, men vinkel markiser skal uansett enten være 15 eller 40 grader **Markiser skal rulles inn når leiligheten ikke er i bruk.** Markiser skal bestykkes med motor og vindføler slik at automatisk inntrekk skjer ved for sterk vind.		
BELYSNING, VARME OG EL	Belysning på terrasser	Kan etter søknad tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Utvendig belysning skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre • På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes • Løsning kan settes opp individuelt per leilighet • Fast belysning skal kobles opp mot kurs tilhørende leilighet (ikke fellesområder) • Godkjent elektriker skal benyttes • Belysning skal slås av når man ikke er på anlegget • Dagens standard løsning er belysning type Echo led grafitt E1xled 230V art nr 31 044 64/623681	Godkjennes av Sameiestyret, i Samarbeid med KRA	Dekkes av sameier

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
	Varmeelementer på terrasser	Elektriske terrassevarmere kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valgte løsninger skal være av lav type • Strålevarme som gir mye/sterkt lys unngås • Terrassevarmer skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre • Løsning kan settes opp individuelt per leilighet • Varmeelementer skal kobles opp mot kurs tilhørende leilighet (ikke fellesområder) • Godkjent elektriker skal benyttes • Løsningen skal ha timer funksjon og / eller slås av når man ikke er på anlegget • Begrensninger på effekt (kW) kan fastsettes av styret • Fastmontert armatur (tak- og veggmontert) tillattes. Det anbefales å benytte fastmonterte varmelamper pga. brannsikkerhet. Varmekilder med åpen flamme er ikke tillatt.	Installeres av den enkelte	Dekkes av sameier
	Ladning av EL-bil	Kostnad (strømforbruk) for ladning skal ikke belastes fellesskapet og ladning fra stikk i bod, fra terrasse e.l. tillates ikke pga. ovennevnte samt brannfare Egne ladestasjoner kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Standardløsning skal være basert på at separat kurs med egen måler installeres • Godkjent elektriker skal benyttes • Må søkes og meldes inn til Sameiet i hvert tilfelle	Sameiestyret godkjenner standardløsning. Sameiestyret bestiller dette av prekvalifisert installatør. Normalt skjer installasjon før sesong	Dekkes av sameier
BEHANDLING AV UTVENDIGE FLATER	Behandling av terrasse gulv	• For å beholde et helhetlig og rent inntrykk bør terrasser ikke behandles (Arkitekt og produsent anbefaler ikke å olje/beise trykkimpregnerte materialer) • For å holde terrassene i god stand anbefales regelmessig vask / skuring med såpe, eller at det inngås en vedlikeholdskontrakt om "steame" terrassene. • Dersom man likevel finner det nødvendig å behandle terrassebord kan gulvet behandles med en nøytral grå eller brun farge. • Soppbehandling slik at det ikke gror så lett grønske kan anbefales • Nye terrassegulv må være av type 145x28 mm trykkimpregnerte furu.	Den enkelte	Dekkes av sameier
	Behandling av utvendige betongflater	• Arkitekt anbefaler av hensyn til estetikk og vedlikehold ikke å behandle betongoverflater med maling. Maling av utvendige betongflater tillates derfor ikke. • Sprekker/ujevnheter i mur kan repareres og pusses (KRA kan bistå med råd og fagmessig utførelse av dette) • På store betongflater kan beplantning med klatreplanter vurderes	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges)	Dekkes av sameier

	Område	Forutsetninger	Vedtak	Kostnad
ANNET	Drypp panne på terrasse mot Nord og syd mellom 1,. 2. og 3. etasje	Kan tillates dersom følgende betingelser er oppfylt; • Valg av standard løsning skal skje i samarbeid med KRA. Råd fra arkitekt bør vektlegges • Løsning skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre • På forhånd godkjent standardløsning skal benyttes • Løsning kan settes opp individuelt per leilighet • Fagfolk skal benyttes	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges).	Dekkes av sameier
	Generell møblering (utendørs)	Ved møblering av terrasser, plattinger og uteområder skal hensynet til det estetiske uttrykket ivaretas. Dette betyr at materialer, farger og mønstre som bryter med det estetiske uttrykket bør unngås. Styret kan gi råd / veiledning.	Den enkelte (forutsatt at Forvaltningsplanen følges).	Dekkes av sameier
	Sikring	Møbler og andre gjenstander på terrasse, platting og uteområder skal sikres slik at dette ikke påfører skade på egen eller andres eiendom. Den enkelte er selv ansvarlig for sikring på egen eiendom. Andre skader dekkes av sameiets forsikring i henhold til Eierseksjonsloven.	-	Uaktsomhet: Dekkes av sameier

(1)

Kartverket

PrivatMegleren Kragerø
Rådhusgata 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 196-16-0110
Vår referanse: 0870648/2082964
Bestilling: A2 2016-06-24 95

Dato
24.06.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

STATENS KARTVERK

24.06.76
Kopi bekreftes
engsi

Strekkode:

Doknr: 295558 Tinglyst: 29.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR. 295558
29 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Erklæring vedrørende Kragerø Golf & Spa Resort

1. Utleieplikt

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

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

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

Magnum Eiendomsmegling AS
Org.nr. 887 157 022
samtykker herved til tinglysning
Oslo, 28/3-07

2. Parkeringsplass

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

STATENS KARTVERK

3. Bod

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

4. Adkomst

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

LS

5. Båtplass

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

6. Medlemskap i Club Estatia Kragerø

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

7. Hotell og Spa-driften

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

8. Tinglysing

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

Oslo,

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

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

Vi samtykker til tinglysing av denne erklæring:

for Storebrand Bank ASA
org. nr. 953 299 215
jf. vedlagte firmaattest
KLAUS-ANDREAS NYSTRØM

Magnum Eiendomsmegling AS
org. nr. 887 157 022
jf. vedlagte firmaattest
MAY-BRITT TJELLAND

Magnum Eiendomsmegling AS
Org.nr. 887 157 022
samtykker herved til tinglysning
Oslo, 25/3-07

Kartverket

PRIVATmegleren Kragerø
Rådhusgata 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 196-16-0003
Vår referanse: 0738785/1098286
Bestilling: A2 2016-02-09 13

Dato
09.02.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2269	13.8.2001	LEIEAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ADVOKATFIRMAET
BØ, LIENG OG JAKOBSEN
M.N.A.
TELEFON 33 04 11 46
3181 HORTEN

Rett kopi bekreftes

TINGLYST
13 AUG 2001
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2269

LEIEAVTALE

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

1. Hva leieforholdet omfatter.

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

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

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

2. Leieforholdets varighet - adgang til å kreve forlengelse.

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

3. Diverse betingelser.

a. LEIEREN er bundet av de betingelser som myndighetene stiller som vilkår for arealenes omdisponering til golfbane og for bebyggelse.

b. De områder som disponeres til golfbaneanlegget skal ikke kunne kreves utskilt fra gården i noen situasjon og arealet kan ikke kreves særskilt matrikulert.

c. LEIEREN kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale til andre etter godkjennelse av EIEREN. EIEREN kan ikke nekte godkjennelse av ny leier uten saklig grunn.

Doknr: 2269 Tinglyst: 13.08.2001 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ADVOKATFIRMAET
BØ, LIENG OG JAKOBSEN
M.N.A.
TELEFON 33 04 11 46
3181 HORTEN

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

4. Leie m.m. - mislighold.

I årlig vederlag for sin disposisjonsrett til grunn betaler LEIEREN fra det tidspunkt spill på banen kan begynne (uavhengig av antall spilleklare hull)innenfor det regulerte område kr. 535.000,- - kronerfemhundreogtrettifemtusen - pr. år.
Fra tidspunkt for godkjent samlet reguleringsplan for golf- og hytteprosjektet og under enhver omstendighet fra tidspunkt for anleggsarbeidet igangsettelse betales en årlig leie på kr. 200.000,- - kronertohundretusen - pr. år.

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

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

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

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

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

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

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

5. Forutsetninger for avtalen.

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

ADVOKATFIRMAET
BØ, LIENG OG JAKOBSEN
M.N.A.
TELEFON 33 04 11 46
3181 HORTEN

inntrer:

a. Det blir ikke gitt konsesjon eller andre nødvendige godkjenninger til å benytte arealet til det planlagte formål.

b. Golfbaneanlegget er ikke/kan ikke ferdigstilles innen 1.7.2005.

c.. Prosjektet er ikke økonomisk gjennomførbart etter LEIEREN's vurdering.

6. Diverse forpliktelser for leieren.

a. LEIEREN besørger og bekoster alt som har med bygging og drift av golfbaneanlegget å gjøre.

b. LEIEREN skal besørge og bekoste alt fremtidige vedlikehold av banen med anlegg, tilførselsveier m.m.

c. EIEREN har den fulle jaktrett på det leide areal. Dette skal ikke utøves til sjenanse for golfspillet.

d. I kortere perioder mellom 15. november og 15. mars kan EIEREN kreve deler av banen stengt for spill om dette er nødvendig av hensyn til skogsdriften for uttak av tømmer, jfr. vedlegg nevnt under siste avsnitt i punkt 1.

7. Diverse rettigheter for utleieren

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

8. Hytteområdet

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

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

9. Kostnader.

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

ADVOKATFIRMAET
BØ, LIENG OG JAKOBSEN
M.N.A.
TELEFON 33 04 11 46
3181 HORTEN

b. Leiekontakten kan tinglyses for LEIERENS kostnad. LEIEREN er forpliktet til å besørge kontrakten slettet på fremtidig utskilte parseller av eiendommen enten disse ligger i avtalt tomteområde eller utenfor dette området.

c. LEIEREN dekker halvparten av UTLEIERS kostnad til juridisk bistand i forbindelse med forhandlinger, befaringer og avtaleinngåelse. LEIERENS andel maks kr. 35.000,-.

10. Voldgift.

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

11. Denne avtale erstatter tidligere inngått avtale datert 17.12.1999.

Horten, 18.7.01

Som eier

Som leier

H:\Odd Eikenes 151299/tf

STATENS KARTVERK

VEDLEGG II

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

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

   For å hindre forsumping på EIERENS område skal LEIEREN legge nødvendig sluk og drenering.

2. Ved utbyggingen av golfbanen skal det legges til rette slik at gangtrafikken i området ledes bort fra boligeiendommene i nord. Skulle det vise seg etter at banen er tatt i bruk at det blir gangtrafikk inn på de private eiendommene kan EIEREN kreve at LEIEREN besørger og bekoster oppsatt gjerde på nordsiden av golfbanen og langs østgrensen mot gnr.11, bnr.104 og videre under hensyntagen til hovedeiendommen. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med gjerde fra EIERENS side, men om behovet melder seg vil LEIEREN bli varslet om dette og for hvilken strekning gjerdet skal oppføres etter hvert.

3. Eksisterende vannbasseng samt vannledning som ligger inne i golfbaneområdet skal opprettholdes til bruk for EIEREN – blir det aktuelt å fylle denne igjen skaffes EIEREN alternativt vann.

4. EIERENS barn/barnebarn skal under ellers like vilkår prioriteres for arbeid knyttet til golfbanen.

Horten, 18.7.01

Som eier

Som leier

STATENS KARTVERK

VEDLEGG III

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

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

1. Granfeltet Grønnkjær som har et mål på 30 x 50 meter skal vernes.

2. Skogsvirke som av en eller annen grunn skal bort fra baneområdet etter åpningen skal legges på steder anvist av LEIER eller utenfor leiet område anvist av EIEREN . Om og når virket skal taes ut skjer etter avtale mellom EIER og LEIER eventuelt i samråd med Herredskogmesteren.

3. Eventuelle sprengningsskader/anleggsskader på skog erstattes etter takst av Herredsskogmesteren i Kragerø.

4. Vannstanden i Bjerkholtdammen må ikke legges så høyt at den hindrer drenering fra tilliggende myrområder på EIERENS øvrige eiendom. Max høyde 72 m.o.h. tatt ut fra 514.

   Utløpet fra Ausa opprettholdes som i dag, bunn grøft = 84,85 m.o.h..

5. Sentrale driftsveier i golfbaneområdet kan også benyttes av EIEREN i forbindelse med skogsdrift i området og i forbindelse med skogsdriften i resten av eiendommen.

   Driftsvei syd/nord fra eiendommens bebyggelse på gnr. 11, bnr. 14 og 15 skal legges slik at den ikke krysser noe spillefelt og kan benyttes av EIEREN på helårsbasis.

6. Nødvendig kryssing av Fairway på golfbanen for uttak av skogsvirke kan kun skje på frossen mark.

Horten, 18.7.01

Som eier

Som leier

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kragerø Resort 515/516, 3788 Stabbestad
Gnr. 11, Bnr. 256, Snr. 19, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260001

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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