PRIVATMEGLEREN

KRAGERØ RESORT
723/724

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

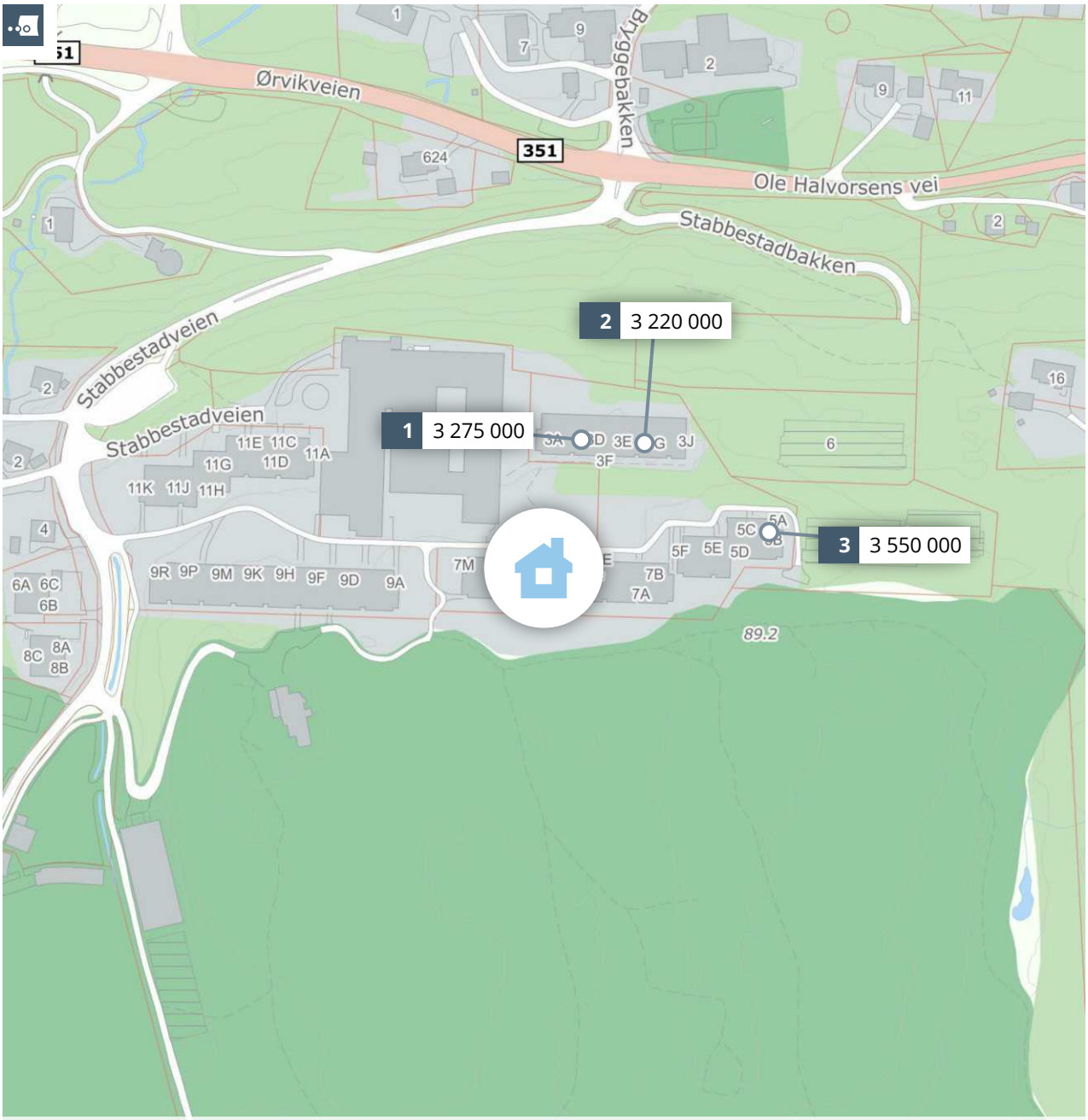
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
STABBESTADVEIEN 7 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 13.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kent Andersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stabbestadveien 7 H, 3788 STABBESTAD

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2007

GNR 11 BNR 255 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS MYRA

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	45 325
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	1 371
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stabbestadveien 3 C 77 m² 2007 10,6 daa 2 sov	22.04.2026	3 490 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**42 532**
2 Stabbestadveien 3 G 77 m² 2007 10,6 daa 2 sov	23.06.2026	3 490 000	**3 220 000**	0	3 220 000	**41 818**
3 Stabbestadveien 5 A 77 m² 2007 10,6 daa 2 sov	22.04.2026	3 400 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**46 104**

Velkommen til en innbydende fritidsleilighet på ca. 77 kvm, beliggende i andre rekke på attraktive Kragerø Resort. Her får du en flott kombinasjon av komfort, gode solforhold og nærhet til sjøen – perfekt for avslappende helger og ferier året rundt.

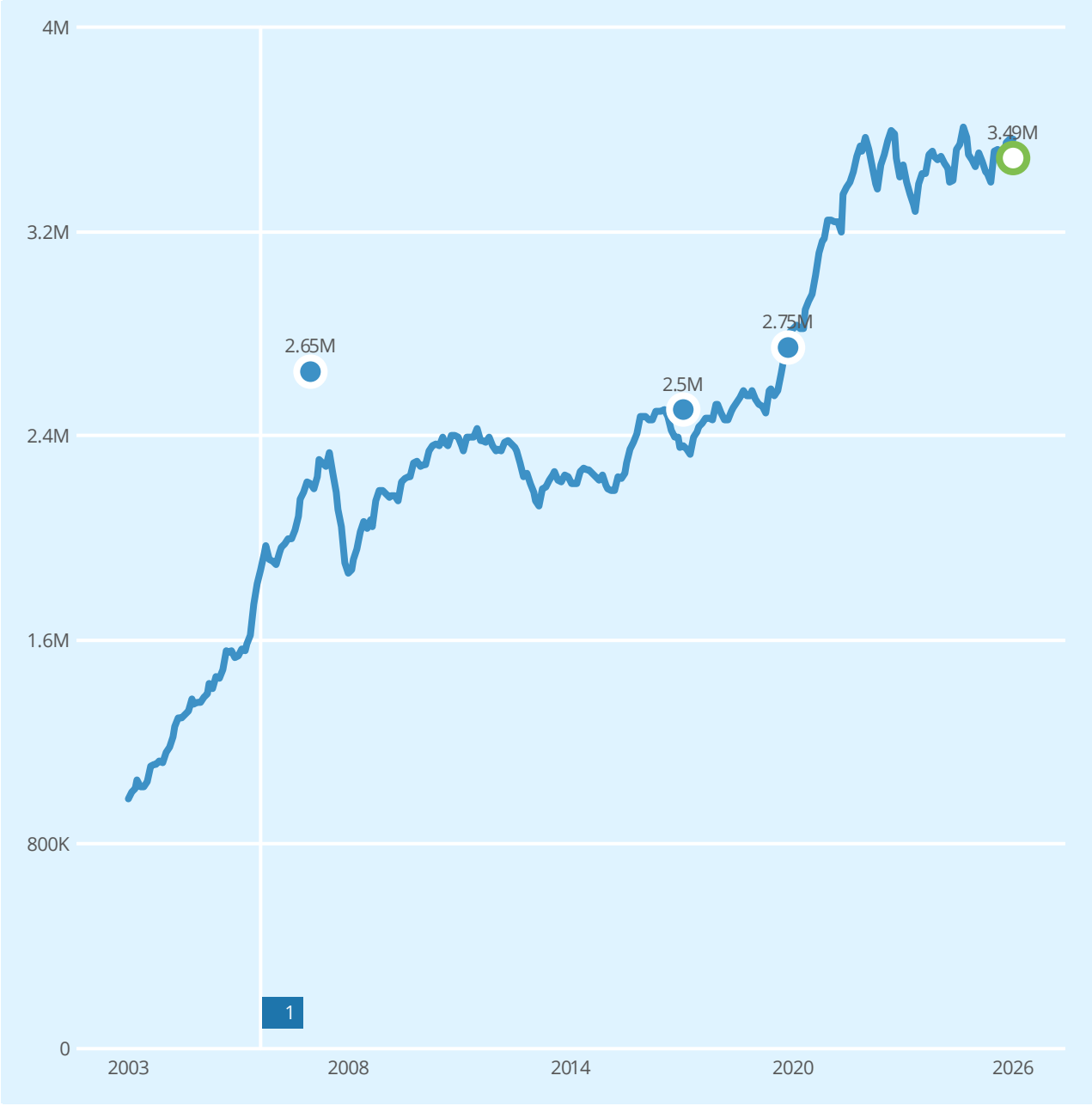
Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en lys og luftig atmosfære med flott utsikt mot Kragerø-skjærgården. De to terrassene på hver side av boligen gjør at du kan nyte solen gjennom store deler av dagen, fra morgen til kveld.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.07.2020	28.07.2020	27.08.2020	2 890 000	2 745 000	0	2 745 000
04.09.2017	13.10.2017	19.01.2018	1 250 000	1 125 000	1 376 655	2 501 655
26.11.2007		26.11.2007	-	2 650 000	-	2 650 000

Fritidsboliger til salgs i MYRA grunnkrets nå

9
fritidsboliger til salgs

6.2M
6.0M
5 840 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Fritidsboliger solgt i MYRA grunnkrets siste 3 mnd

16
fritidsboliger solgt

5.7M
5.4M
5.1M
4 868 000 Prisantydning i snitt
4 634 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
149
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260133
Addresse	Kragerø resort 723/724		
Postnr.	3788	Sted	STABBESTAD
Selgers navn	Gunnar Martin Mensner		
Selgers navn	Anne Eidem Mensner		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03082020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Delvis/ js

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ukjent

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

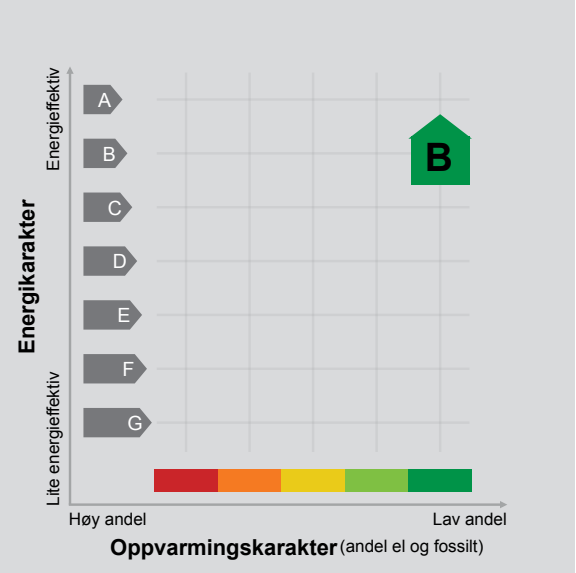
Dato	13.07.2026
Signert av	*Gunnar Martin Mensner*
Signert av	*Anne Eidem Mensner*

Initialer selger:
G M
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Attesten gjelder	Energimerke Kragerø Resort
Antall registrerte enheter	30
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15626569
Merkenummer	Energiattest-2025-192593
Dato	24.11.2025
Innmeldt av	Sweco Norge AS



Energimerket angir bygningens 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 bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at bygningen er lite energieffektiv. En bygning 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, 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 bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

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

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om bygningen, 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)

- Utskifting av vinduer/dører/porter
- Varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. 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.

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Hoteller
Bygningstype:	Hotellbygning
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	13160

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier 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 lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Utskifting av vinduer/dører/porter

Utskifting mesteparten av vinduer og dører.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Varmepumpe

Utskifting av gasbasert sentral fyrsentral til væskevann-VP med energibrønnpark.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (30)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stabbestadveien 7D	15626569	H0101	9	0	
Stabbestadveien 7G	15626569	H0101	6	0	
Stabbestadveien 7J	15626569	H0101	4	0	
Stabbestadveien 7H	15626569	H0101	5	0	
Stabbestadveien 7A	15626569	H0101	12	0	
Stabbestadveien 7F	15626569	H0101	7	0	
Stabbestadveien 7M	15626569	H0101	1	0	
Stabbestadveien 7B	15626569	H0101	11	0	
Stabbestadveien 7L	15626569	H0101	2	0	
Stabbestadveien 7K	15626569	H0101	3	0	
Stabbestadveien 7C	15626569	H0101	10	0	
Stabbestadveien 7E	15626569	H0101	8	0	
Stabbestadveien 7H	15626569	H0201	17	0	
Stabbestadveien 7K	15626569	H0201	15	0	
Stabbestadveien 7G	15626569	H0201	18	0	
Stabbestadveien 7E	15626569	H0201	20	0	
Stabbestadveien 7C	15626569	H0201	22	0	
Stabbestadveien 7M	15626569	H0201	13	0	
Stabbestadveien 7L	15626569	H0201	14	0	
Stabbestadveien 7F	15626569	H0201	19	0	
Stabbestadveien 7B	15626569	H0201	23	0	
Stabbestadveien 7J	15626569	H0201	16	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stabbestadveien 7A	15626569	H0201	24	0	
Stabbestadveien 7D	15626569	H0201	21	0	
Stabbestadveien 7A	15626569	H0301	30	0	
Stabbestadveien 7C	15626569	H0301	29	0	
Stabbestadveien 7E	15626569	H0301	28	0	
Stabbestadveien 7J	15626569	H0301	26	0	
Stabbestadveien 7G	15626569	H0301	27	0	
Stabbestadveien 7L	15626569	H0302	25	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	HOTELLER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	9
Bygningstype	HOTELLBYGNING
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 708 m²
Areal tak	3 782 m²
Areal gulv	2 902 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 177 m²
Oppvarmet BRA	13 160 m²
Totalt BRA	13 160 m²
Oppvarmet luftvolum	45 362 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	39,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	143,0 Wh/(m²·K)

Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	16 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	2,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sweco Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	52,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	20,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	15,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	46,7 kWh/år
Teknisk utstyr	5,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 482 468 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 579 988 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 503 977 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	902 480 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 579 988 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 482 468 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Stabbestadveien 7H

AVSTAND TIL SJØ

374 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 24 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
Haslumkilen Havn ballbinge	7 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	2 min
Kragerø Golfklubb	5 min
Stabbestranda badeplass	10 min

SPORT

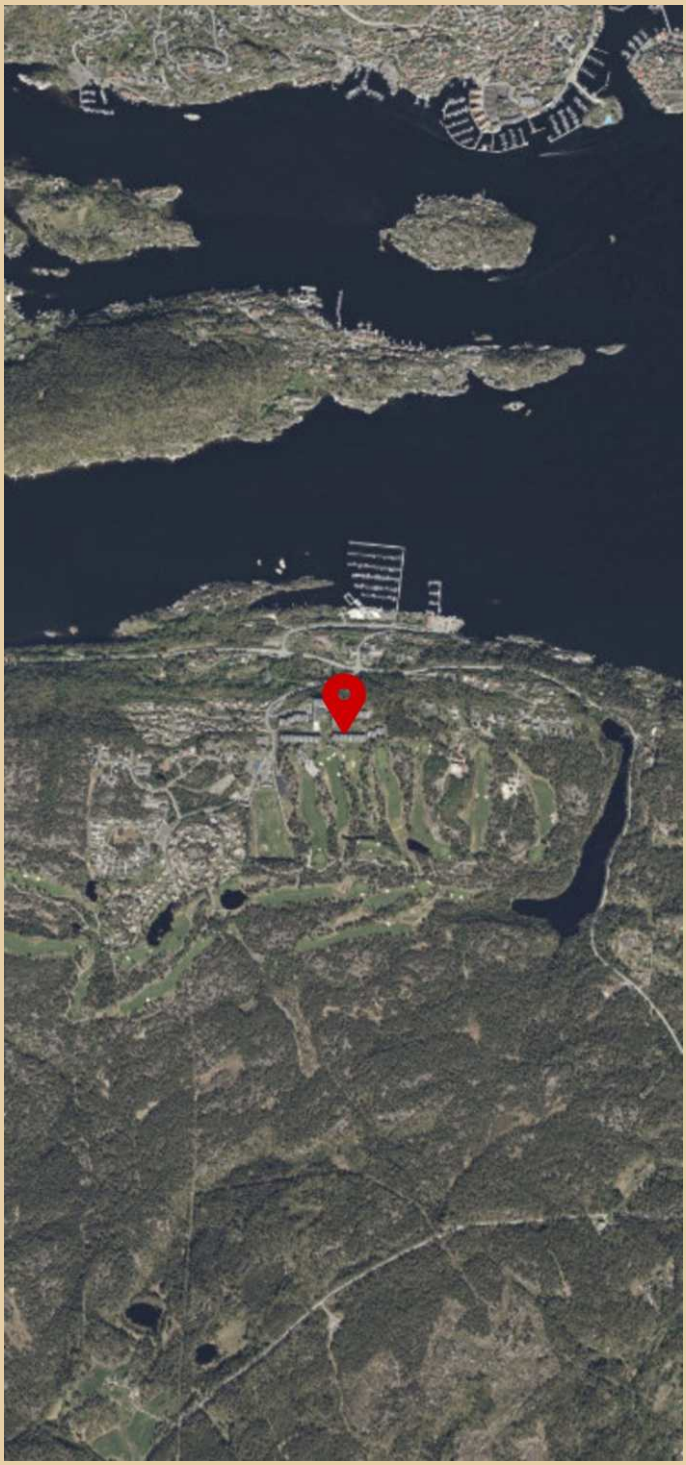
Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	3 min 0.3 km
Levangsheia skole Linje 701	10 min 0.9 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 7H

AVSTAND TIL SJØ

374 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 24 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
Haslumkilen Havn ballbinge	7 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	2 min
Kragerø Golfklubb	5 min
Stabbestranda badeplass	10 min

SPORT

Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	8 min
Rema 1000 Sannidal	16 min

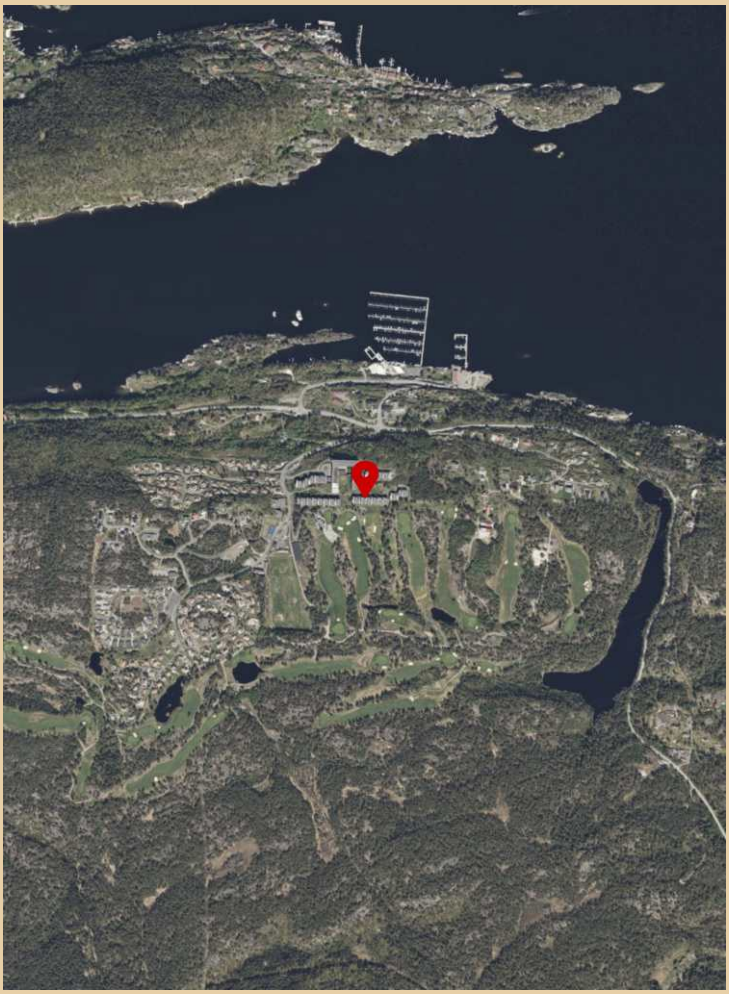
OFFENTLIG TRANSPORT

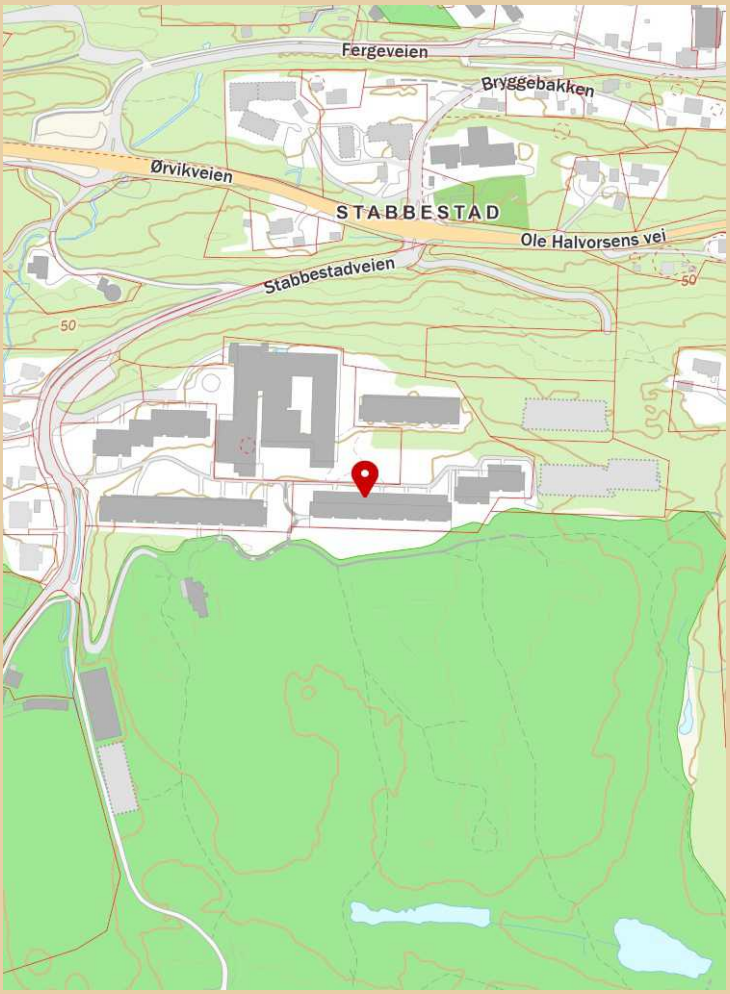
Kragerø Resort Linje 701	3 min 0.3 km
Levangsheia skole Linje 701	10 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

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 7H

AVSTAND TIL SJØ

374 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 24 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
Haslumkilen Havn ballbinge	7 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min
Kragerø resort	2 min
Kragerø Golfklubb	5 min
Stabbestranda badeplass	10 min

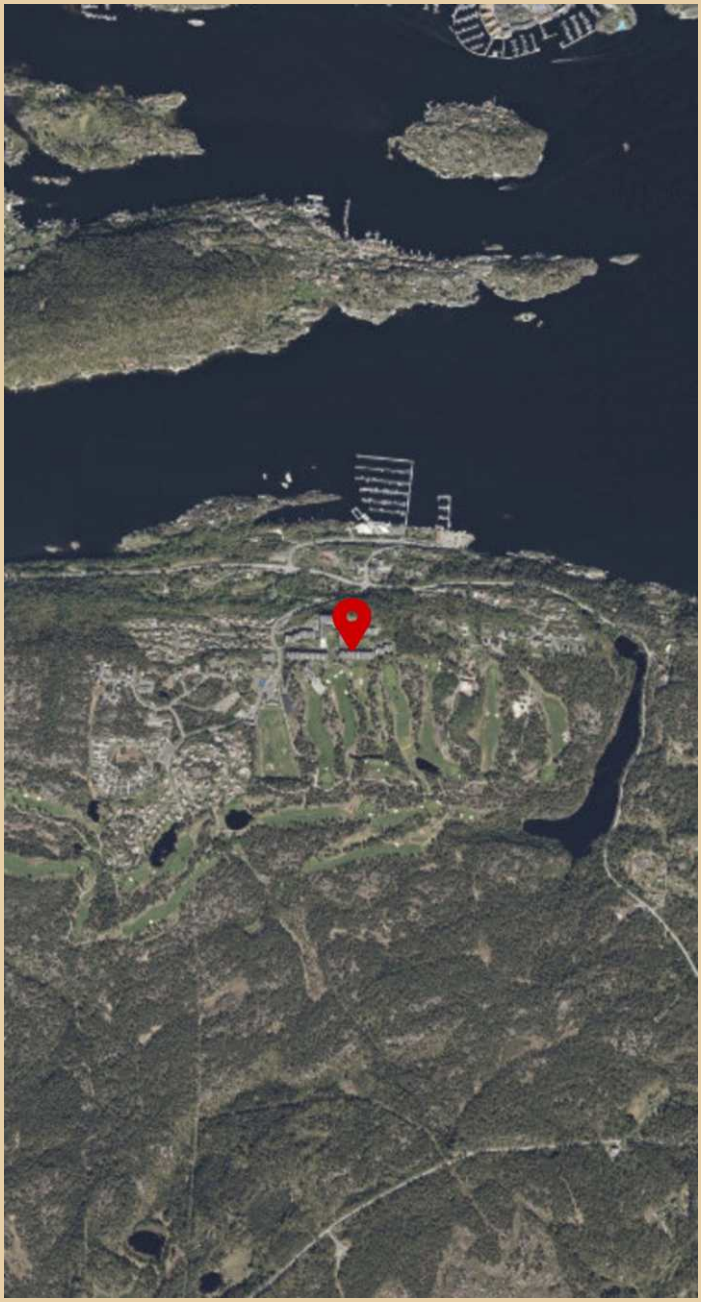
SPORT

Levangsheia skole ballbinge	7 min
Gåsmyr idrettspark	6 min
MOT Kragerø	25 min
Family Fitness Kragerø	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	3 min 0.3 km
Levangsheia skole Linje 701	10 min 0.9 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

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

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

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80 år	1.7. 2000

6. Panterett for festeavgiften [3]

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

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Det må utstedes 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

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: Ove Bjørn Chr. Wessel
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: OVE BJØRN 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

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



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 myområder 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

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.

24.06.76
Kopi bekreftes
engs.l

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 TERLAND

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 Kragerø resort
Vår referanse: 0798192/1536553
Bestilling: A2 2016-04-13 144

Dato
13.04.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
91169	31.1.2008	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	11	8	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

Wilberg, Rein
947 360 779

KJØPEKTR. PKT. 2 OG 4 TINGLYSES

Ufg. brev

Rett kopi bekreftes:

AVTALE

MELLOM

KRAGERØ GOLFPARK AS (HERETTER KALT GOLFPARK)

OG

5.1.1

KRAGERØ KOMMUNE (HERETTER KALT KOMMUNEN)

3

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn for avtalen.

Bakgrunnen for denne avtale er de planer som foreligger for å utvikle golfbane med tilhørende anlegg, fritids- og boligbebyggelse, samt eventuelle andre aktivitetstilbud i tilknytning til mulig konferansehotell/appartementshotell og båthavn.

Ovennevnte anlegg strekker seg over områder som tilhører både Golfpark, Kommunen og andre grunneiere.

Denne avtale regulerer Golfparks kjøp av ca. 250 dekar av kommunens eiendom gnr. 11 bnr. 8 på Stabbestad i samsvar med vedtak i Kragerø kommunestyre 24. juni 1999 som er vedlagt hertil som **bilag 1.**

Vedlagt til denne avtale som **bilag 2** er en arealbeskrivelse for golfanlegget med tilhørende anlegg som er planlagt av Kragerø Golfpark AS og Kragerø Fritidspark AS.

2. Kjøp av området.

På de vilkår som for øvrig fremgår av denne avtale, kjøper herved Golfpark av Kommunen ca 250 dekar av gnr. 11 bnr. 8 på Stabbestad (Eiendommen). Formål med ervervet er å anlegge deler av golfanlegg som fremgår av **bilag 2** hertil, samt minimum 140 stk, fritidsboliger på Eiendommen.

Eiendommens planlagte grenser er inntegnet på **bilag 3** til denne avtale. Eiendommen er ikke oppmålt og endelige grenser fastsettes ved fradelingen.

3. Kjøpesum.

Som kjøpesum for Eiendommen skal Golfpark betale:

- v/140 enheter NOK 5.200.000.-.
- v/150 enheter NOK 5.550.000.-.

Doknr: 91169 Tinglyst: 31.01.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

17/12-99

Ved antall enheter avvikende fra de angitte tall utover 140 enheter, reguleres prisen med utgangspunkt i kr 37.000.- pr. enhet.

Kjøpesummen forfaller til betaling forholdsmessig hver gang 30 hytter er solgt ved utstedelse av skjøte eller undertegning av festekontrakt til den enkelte hyttekjøper. Golfpark kan velge å gjøre opp for færre enn 30 enheter om gangen. Samlet kjøpesum avregnes ved siste forfall av kjøpesummen ut over 120 enheter. Ved forsinket betaling svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Golfpark skal under enhver omstendighet betale samtlige tomter senest innen 5 år etter godkjent reguleringsplan for totalprosjektet.

Kjøpesummen sikres ved pantobligasjon stor NOK 6.000.000.- som tinglyses med 1. prioritet på den/de fradelte eiendommer fra gnr. 11 bnr. 8. Pantobligasjonen skal nedkvitteres i takt med betalingene.

Skjøtet utstedes etter fradeling og etter godkjent reguleringsplan og skal tinglyses sammen med pantobligasjon når byggetillatelse er gitt og Golfpark meddeler at utbyggingen vil starte.

4. Fradeling.

Eiendommen blir å fradele fra opprinnelig grunnboksnummer og gis særskilt grunnboksnummer for golfdelen av eiendommen og særskilt grunnboksnummer for fritidsboligdelen. Eiendommens planlagte grenser fremgår av **bilag 3.**

Golfpark bærer kostnadene ved fradeling fra gnr. 11 bnr. 8 og eventuell grensefastsettelse.

5. Infrastruktur/boligfelt.

Golfpark skal legge vei-, vann og kloakk vederlagsfritt frem til tomtegrense for boligfelt beregnet for 30 til 50 boliger som vist på **bilag 2** på kommunens eiendom. Det forutsettes at tomtegrense for arealet endelig fastsettes ved befaring på stedet.

Det skal ikke betales refusjon til Golfpark for den enkelte bolig for vei-, vann og kloakk frem til det boligfelt som er planlagt jfr. **bilag 2** , med ca. 30 til 50 boenheter; jfr. plan- og bygningslovens kap. IX.

Det skal ikke betales refusjon til Golfpark for tilknytning til infrastrukturanleggene av brukere/anlegg som ennå ikke er bygget.

Det skal betales refusjon til Golfpark for tilknytning til infrastrukturanleggene av enhver annen bruker som pr. i dag er en del av eksisterende bebyggelse.

Kommunen overtar driftsansvaret for vei-, vann- og kloakkanlegg etter godkjennelse av anlegget, dog således at refusjon skal tilfalle Golfpark som ovenfor beskrevet hva gjelder den pr. i dag eksisterende bebyggelse også etter overtagelsen.

17/12-99.

Kommunen eller den Kommunen overlater området til skal selv stå for reguleringen av boligfeltet.

Overtagelsen av driftsansvaret gjelder frem til hyttefelt slik at det ikke overtas driftsansvar for internt nett (vei, vann og kloakk) i hyttefeltet og heller ikke internt for golfanlegget med hotell.

Ved befaring fastsettes den geografiske avgrensingen for driftsansvaret.

6. Båtplasser

Golfpark får rett til å anlegge inntil 180 båtplasser for hytte-, golf- og hotellprosjektet etter egen avtale om plassering innen område illustrert i **Bilag 4.** Rettighet til båtplass i dette anlegg skal kunne tinglyses for rettighetshaverne.

7. Forutsetninger for avtalen.

Såfremt Golfpark ikke har byggetillatelse etter godkjent reguleringsplan for hele anlegget, jfr. denne avtales **bilag,** er oppnådd innen 31. desember 2000, har Golfpark ensidig rett til å heve avtalen uten at Kommunen kan reise noen krav mot Golfpark. Såfremt Golfpark ikke hever, vedblir Kommunen uansett å være bundet av avtalen frem til 1. januar 2005 og Golfpark kan frem til dette tidspunkt heve avtalen uten at Kommunen kan reise noen krav mot Golfpark.

Utbygging av hyttefeltet kan ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig og undertegnet av partene omforenet fremdriftsplan med finansieringsplan av hele prosjektet med trinnvis utbygging av 18 hulls golfbane.

Dersom byggetillatelse og byggestart for prosjektet med omforenet framdriftsplan og finansieringsplan for hele prosjektet med unntak av hotell ikke foreligger innen 1. januar 2005, har Kommunen ensidig rett til på heve avtalen uten at Golfpark kan reise noen krav mot Kommunen.

8. Konsesjon

Denne avtales gjennomføring er betinget av at det gis konsesjon for ervervet og dessuten at det gis konsesjon til samtlige involverte parter som skal til for at totalprosjektet som beskrevet i denne avtales **bilag** hertil, blir gjennomført. Dette medfører at såfremt et eller flere av elementene i totalprosjektet ikke kan gjennomføres grunnet manglende konsesjon, skal Golfpark ha rett til å trekke seg fra denne avtale og partene skal ikke ha rett til å kreve noe av hverandre i denne anledning.

17/12-99.

Kf Tj. Kl

9. Tinglysing.

Denne avtale tinglyses på den/de fradelte parseller samtidig med skjøte/pantobligasjon.

Golfpark skal ha rett til å tinglyse denne avtale på Kommunens eiendom. Golfpark skal til enhver tid tillates å pantsette eiendommen for blant annet byggefinansiering m.v. med prioritet etter Kommunens obligasjon jfr. punkt 3 ovenfor, dog således at det hvis dette skjer før fradeling, skal det av Golfpark kjøpte areal angis på eget kart som vedlegges i Grunnboken. Følgelig er det kun den del av kommunens eiendom som Golfpark kjøper som skal kunne pantsettes.

10 Overføring av avtalen

Golfpark skal ha en ensidig rett til å overføre denne avtale med alle sine rettigheter og forpliktelser, til Jens Lauersøns Legat senest innen 1 april 2000. Hvis slik overføring skjer, skal Golfpark være fri fra alle sine forpliktelser etter denne avtale.

Kragerø, den 17/12 **1999**

Endringsavtale

mellom

Kragerø Golfpark AS (heretter Golfpark)

og

Kragerø Kommune (heretter Kommunen)

1. Bakgrunn for avtalen

Bakgrunnen for denne avtale er den avtale mellom Golfpark og Kommunen som foreligger for å utvikle golfbane med tilhørende anlegg og fritids- og boligbebyggelse, samt eventuelle andre aktivitetstilbud i tilknytning til mulig konferansehotell/appartementshotell og båthavn (totalprosjektet) datert 17 desember 1999 (Hovedavtalen).

Etter at hovedavtalen ble inngått, har det pågått en reguleringsbehandling som har medført at de arealbeskrivelser som fremgår av Hovedavtalen ikke lengere er korrekte.

Formålet med denne avtale er å oppdatere Hovedavtalen slik at denne er samsvarende med de reguleringsvedtak som er fattet siden Hovedavtalens inngåelse, senest 24 august 2000.

2. Plassering av Hytter og golfbane – Hovedavtalens bilag 3

Partene er herved enige om at Hovedavtalens **bilag 3** skal byttes ut med **bilag 1** til denne avtale, slik at arealene i Hovedavtalen heretter skal fremgå av dette **bilag 1**.

For øvrig skal Hovedavtalens bestemmelser gjelde uendret partene mellom.

Kragerø, den 12/9-00

Kragerø Golfpark
THORE JOHANNESEN.

Kragerø Kommune

Bilag 1.

Kragerø kommune

Sentraladministrasjonen **Administrasjonsavdelingen**

Kragerø Golfpark A/S
v/Thore Johannessen
Torvgata 1
3770 KRAGERØ

Vår ref.: Dato: 28.06.99
KS 5.226/99 611C2

FORHANDLINGSUTVALG GOLFBANE PÅ LEVANG

Vedlagt følger:
-K.sak nr. 75/99 med vedlegg.

Kommunestyret behandlet saken i møte 24. juni 1999, sak nr. 75, hvor følgende vedtak ble fattet med 25 mot 19 stemmer:

1. Tilbudet fra Kragerø Golfpark A/S på kr 5.2 mill for kjøp av 250 mål av kommunens eiendom for utbygging av deler av golfbanen og 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas.

   Det forutsettes at det uten kostnad for Kragerø kommune bygges ut all nødvendig infrastruktur og tilrettelegges et boligområde, slik det går fram av brev av 29. april 1999 fra Kragerø Golfpark A/S til Kragerø kommune.

2. Utarbeidelse av konsekvensanalyse og reguleringsplan og kommunale vedtak ii denne sammenheng skal ikke influeres av dette vedtaket.

3. Det utarbeides kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS som regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

Med hilsen
K. Sandsmark
Karin Sandsmark
etter fullmakt

Adr.: Postboks 128
3791 Kragerø
Telefonnr. 35 98 62 00
Telefax 35 98 34 60

Gjenpart til: Levangsheia Vel v/Arvid Mattson
Jens Lauersøns Legat v/Morten With
Enhet for areal og bygg
Kragerø Fjordbåtselskap
Havnefogden, Odd Eikenes
For beboerne v/Nils K. Sandvik og Marit Øverland
Naturvernforbundet i Kragerø v/Atle D. Oppebøen

Adr.: Postboks 128
3791 Kragerø
Telefonnr. 35 98 62 00
Telefax 35 98 34 60

Til Kragerø kommunestyre

FSK-sak nr. 125/99
KST-sak nr. 75/99

Saksnr. 683/99
Ark. 611/C2/&55

Saksbehandler: Rolf Kristiansen, administrasjonsavdelingen

FORHANDLINGSUTVALG GOLFBANE PÅ LEVANG

Som trykt vedlegg følger:
-administrasjonens saksfremlegg.
-takst av byggmester Kjell Larsen, datert 14.04.99
-tilbud på Kragerø Golfpark AS, datert 10.05.99

Saken skal behandles av: Formannskap og kommunestyre

Utvalg	Sak nr.	Møtedato	Avstemning	I samsvar med adm. forslag.
FSK	125/99	01.06.99	Pkt.1:10-1	Nei
			Pkt.2:10-1	Ja
			Nytt pkt:10-1	Nei
KST	75/99	24.06.99	25-19	Nei

Administrasjonens forslag til vedtak:

1. Tilbudet fra Kragerø Golfpark AS på kr. 5.200.000,- for utbygging av 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas.

2. Det utarbeides kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS som regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

Formannskapet behandlet saken i møte 1. juni 1999, B sak nr. 125, hvor følgende ble protokollert:

Brev fra oppsittere på Stabbestad, datert 27..5.99, ble referert.

Jan A. Crowo foreslo følgende tillegg til pkt. 1:
"Det forutsettes at det uten kostnad for Kragerø kommune bygges ut all nødvendig infrastruktur og tilrettelegges et boligområde, slik det går fram av brev av 29. april 1999 fra Kragerø Golfpark A/S til Kragerø kommune".

Crowo foreslo videre et nytt pkt. 2 og at innstillingens pkt. 2 blir pkt. 3:
"Utarbeidelse av konsekvensanalyse og reguleringsplan og kommunale vedtak ii denne sammenheng skal ikke influeres av dette vedtaket".

Rita Amundsen foreslo at eiendommen ikke skal selges.

Bjørn Christiansen foreslo nytt pkt. 1:
"Tilbudet fra Kragerø Golfpark A/S på kr 5.2 mill for kjøp av 250 mål av kommunens eiendom for utbygging av deler av golfbanen og 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas".

Vedtak:

Christiansens og Crowos forslag vedtatt med 10 mot 1 stemme som ble avgitt for Amundsens forslag.
Innstillingens pkt. 2 vedtatt med 10 mot 1 stemme.

Vedtaket blir etter dette:

1. Tilbudet fra Kragerø Golfpark A/S på kr 5.2 mill for kjøp av 250 mål av kommunens eiendom for utbygging av deler av golfbanen og 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas.

   Det forutsettes at det uten kostnad for Kragerø kommune bygges ut all nødvendig infrastruktur og tilrettelegges et boligområde, slik det går fram av brev av 29. april 1999 fra Kragerø Golfpark A/S til Kragerø kommune.

2. Utarbeidelse av konsekvensanalyse og reguleringsplan og kommunale vedtak ii denne sammenheng skal ikke influeres av dette vedtaket.

3. Det utarbeides kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS som regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

Kommmunestyret behandlet saken i møte 24. juni 1999, sak nr. 75, hvor følgende ble protokollert:

Brev fra Levangsheia Velforening, datert 19. juni 99 ble referert.

Johan T. Løchstøer og Kjell R. Eidet sa seg inhabil ved denne saks behandling.

Magne Sættem og Einar Grønnerød møtte ved behandlingen.

Solfrid Rui Slettebakken foreslo:
"Kragerø kommune utsetter saken om salg av deler av kommunens eiendom på Stabbestad til 1. november 1999, for at beborne på Levangsheia skal få utarbeide en alternativ utbyggingsplan for området".

Rita Amundsen tok opp sitt forslag fra formannskapet.

Vedtak:

Rui Slettebakkens forslag forkastet med 25 mot 19 st.
Innstillingen vedtatt med 25 mot 19 stemmer

Vedtaket blir etter dette:

1. Tilbudet fra Kragerø Golfpark A/S på kr 5.2 mill for kjøp av 250 mål av kommunens eiendom for utbygging av deler av golfbanen og 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas.

   Det forutsettes at det uten kostnad for Kragerø kommune bygges ut all nødvendig infrastruktur og tilrettelegges et boligområde, slik det går fram av brev av 29. april 1999 fra Kragerø Golfpark A/S til Kragerø kommune.

2. Utarbeidelse av konsekvensanalyse og reguleringsplan og kommunale vedtak ii denne sammenheng skal ikke influeres av dette vedtaket.

3. Det utarbeides kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS som regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

90006830.009/KARIN



57

ADMINISTRASJONENS SAKSFREMLEGG.

Saksbehandler: Rolf Kristiansen, administrasjonsavdelingen

FORHANDLINGSUTVALG GOLFBANE PÅ LEVANG

SAKSOPPLYSNINGER

Viser til vedtak i Kragerø kommunestyre 11. mars d.å. i sak nr. 21 og formannskapets vedtak 23. mars d.å. i sak nr. 42 med oppnevning av forhandlingsutvalg for å ivareta kommunens interesser ved eventuelt salg av del av kommunens eiendom på Stabbestad.
Det ble av kommunestyret lagt til grunn at salget skulle skje til markedspris, basert på offentlig takst.
Kommunens forhandlingsutvalg har bestått av ordføreren, Roar Kjell Kristiansen og Bjørn Christiansen. Adv. Løchstøer har bistått som juridisk rådgiver.
Det har vært avholdt 3 forhandlingsmøter med representanter for Kragerø Golfpark AS og Jens Lauersøns Legat.
Kragerø Golfpark AS har vært representert ved Ove Breivik, Tore Lillemoen, Kalle Kristensen og Thor Johannessen. Jens Lauersøns Legat har vært representert ved Harald Carlsen.

Advokat Løchstøer har oversendt forhandlingsresultater i brev av 15. mai d.å. og har følgende kommentarer:
Kommunens forhandlingsutvalg innhentet takst fra byggmester Kjell Larsen. Etter befaring sammen med Adv. Løchstøer avga han takst 14. april d.å. med slik konklusjon:

"Det omhandlede grunnareal består i stor grad av nakent fjell og en del myrområder, men også enkelte "lommer" med produktiv skog. Allikevel, som produktsareal har det liten verdi. Men etter opparbeidelse og utnytting som anført i prospektet vil området bli attraktivt og verdifullt. Den foranstående verdivurdering, som baserer seg på den ufullstendige og enkle fremstilling i prospektet, er naturligvis beheftet med usikkerhet. Som det fremgår har jeg lagt til grunn en utnytting på 140 hytter, et middeltall av det som er anført i prospektet. Kostnadsbildet og dermed verdien vil jo endres ved endring av dette antallet. Etter foretatt befaring, og i henhold til foranstående settes veriden av grunnarealet til kr. 25,- pr. m2 ; tilsvarende en samlet verdi på kr. 6.250.000,-."

Det ble innledningsvis i forhandlingene presisert fra forhandlingsutvalget at avgjørelse i saken ville bli truffet på et rent forretningsmessig grunnlag hvor kommunen ville ivareta sine interesser som grunneier. Dette måtte holdes adskilt fra kommunen som planmyndighet. Fra interessentenes side var man fullt ut klar over at man ikke kunne binde opp fremtidige politiske vedtak. Interessentene har hatt kontakt

5.8

med teknisk etat for å avklare omfanget av de tekniske anlegg i prosjektet.

Forhandlingene har bygget på følgende prinsipper:
- Prosjektet skal realiseres på grunnlag av den reguleringsplan som blir godkjent.
- Prosjektet skal omfatte ny vanntilførsel og renseanlegg med kapasitet etter avtale med teknisk etat for å dekke behovet i tilknytning til utbyggingen og for eksisterende bebyggelse som skal knyttes til anlegget; samt kapasitetsreserve for fremtidig utbygging.
- Prosjekt skal omfatte et boligfelt med ca. 40 enheter.
- Prosjekt skal omfatte felt for fritidshus med inntil 150 enheter.

- Prosjekt skal omfatte båt og serviceanlegg ved sjøen.

Ved gjennomføring skal Kragerø kommune i tillegg til omforenet kjøpesum overta:
- Vederlagsfritt de tekniske anlegg (vanntilførsel/renseanlegg)
- Vederlagsfritt boligfeltet med tekniske anlegg ført frem til feltet.

Salg av fritidsboligene skal i all hovedsak finansiere investeringene i golfbanen; samt dekke kostnadene ved den infrastrukturen (vei, vann og kloakk m.m.)

I det avsluttende forhandlingsmøtet satte forhandlingsutvalget frem tilbud til interessentene med prisforlangende kr. 6.250.000,- i samsvar med taksten. Det ble fra forhandlingsutvalget gitt uttrykk for at det ikke fra kommuenens side var en forutsetning at arealet skulle overtas av Jens Lauersøns Legat dersom Kragerø Golfpark AS og legatet fant andre løsninger mer hensiktsmessig. Kragerø Golfpark AS og legatet står fritt til å selge tomtene eller bortfeste disse. Dette tilbud ble avvist av interessentene.

Ingen avtalt frist fremsatte interessentene tilbud ved brev av 10. mai 1999 som følger:
" Vi står ved vårt tilbud som gir følgende utbetaling til Kragerø kommune avhengig av hytteantall:
v/120 enheter : kr. 4.500.000,-
v/140 enheter : kr. 5.200.000,-
v/150 enheter : kr. 5.550.000,-

I tillegg vil vi igjen få presisere det økonomiske bidrag vi yter til kommunen gjennom tilrettelegging av boligområdet og utbygging av infrastruktur. De samlede verdier som direkte tilflyter Kragerø kommune skulle således overstige kr. 10.000.000,-. Dette fremkommer som følger:

Vederlag hytter (v/ 140 enheter)	: kr. 5.200.000,-
Verdi boligområdet	: kr. 3.000.000,-
Verdi infrastruktur (bl.a. kapasitetsreserve)	: kr. 2.750.000,-
Totalt:	kr. 10.250.000,

-Vi synes også kommunen ikke kan unnlate å hensynta de indirekte verdier som kommmunen blir tilført fra prosjektet, ref. pkt. 3 i vårt tilbudsbrev av 29. april 1999. Videre vil vi nevne vår felles forståelse av at begge tilbud inkluderer

59

en tinglyst rett til bryggeanlegg for golfanlegget og hytteområdet."

Forhandlingsutvalget fastslår at det ikke har lykkes å komme frem til et omforenet forslag for politisk behandling i formannskap og kommunestyre.
Det er korrekt som nevnt avslutningsvis i tilbudet datert 10. mai 1999 at planene forutsetter et bryggeanlegg. Det har imidlertid ikke vært diskutert i detalj plasseringen og størrelsen på det areal som skal nyttes til dette formål. Dette må eventuelt avklares i tilknytning til reguleringsplanen. Forhandlingsutvalget har ikke tatt stilling til om det eventuelt skal taes forbehold om et omforenet vederlag for det areal som skal benyttes til bryggeanlegget.

Kragerø formannskap og kommunestyre må ta standpunkt til det tilbud som er fremsatt ved brev datert 10. mai 1999 fra Kragerø Golfpark AS. Dersom tilbudet aksepteres, må det utarbeides en kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS og eventuelt Jens Lauersøns Legat som i detalj regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

SAKSVURDERING

Som det fremgår av adv. Løchstøers brev har forhandlingsutvalget satt fram et tilbud på kr. 6.250.000,- som er i samsvar med taksten, mens utbyggerne har tilbudt kr. 5.200.000,- ved 140 enheter.
Fra administrasjonens side vil vi påpeke de positive næringsmessige ringvirkningene dette prosjektet har. Det vil styrke lokalsamfunnet med en bedret infrastruktur og gi muligheter for boligbygging og næringsutvikling.
Isolert sett er nok tilbudet fra utbyggerne noe lavt, men en må se helheten i hele prosjektet og tilbudet bør aksepteres.

Forslag til løsning

1. Tilbudet fra Kragerø Golfpark AS på kr. 5.200.000,- for utbygging av 140 hytteenheter på kommunens eiendom på Stabbestad godtas.

2. Det utarbeides kontrakt mellom Kragerø kommune og Kragerø Golfpark AS som regulerer overdragelsen av arealet og øvrige vilkår ved salget.

Kragerø, den 27. mai 1999
Rolf Kristiansen

90006830.002/KARIN

Kjell Larsen as
Takst og Konsulentfirma

Medlem av Norges Takseringsforbund

Skjønn - Verditakster - Lånetakster - Skadetakster - Byggeledelse - Bedriftsvurderinger - Byggelånsbestyrelse

60

Adv.
Johan Tønnes Løchstøer,
Rådhusgt. 3,
3770 Kragerø.

Porsgrunn, den 14.04.99

VERDITAKST nr. 8886

over del av gnr. 11, bnr. 8, Stabbestad i Kragerø kommune.
Eier: Kragerø kommune.
Rekvirent: Adv. J. T. Løchstøer.
Besiktigelse den 12.04.99.
Tilstede: Adv. J. T. Løchstøer.

Det er fremlagt følgende:

1. Kart i M 1 : 5000.
2. Golfbaneprospekt/kart i M ca. 1 : 7000
3. Utnyttelsesplan.

Taksten skal omfatte det grunnareal som omfattes av del av golfbaneplanen m/ tilhørende hyttetomter.
Det er oppgitt at ca. 90 dekar av eiendommen tenkes utlagt til bane, men ca. 160 dekar tenkes disponert til fritidsbebyggelse. Her opplyses i prospektet at det tenkes bebygget med ca. 130- 150 enheter.

Grunnarealet.

Området ligger i et kupert skogsterreng med "nakne fjellkoller" og skog/krattbevokste lommer og myrer.
Arealer skråner noe mot syd, men er med sin ujevne topografi i noenlunde samme høyde mot vest.
Den del som skal anvendes til golfområde ligger i sydenden av arealet, mens fritidsbebyggelsen ligger nord og vest for denne. Herfra vil det bli utsikt over det fremtidige golfområde og omegnen.

Byggmester
Kjell Larsen as
Takst og Konsulentfirma

Medlem av
Norges Takseringsforbu

Skjønn - Verditakster - Lånetakster - Skadetakster - Byggeledelse - Bedriftsvurderinger - Byggelånsbestyrels

Opparbeidelse.

Området oppfattes som kostbart å opparbeide med veier, vann, kloakk, etc. Off. vannledning ligger til Stabbestad "sentrum". Det heter i prospektet at den off. vannforsyning må få øket kapasitet, en kostnad som det antas at kommunen tar. Her legges tilgrunn at vann kan hentes nede på Stabbestad sentrum. Lengde opp til innfartsvei til hyttefeltet ca. 1300 m. Det antas også at kloakkrenseanlegget vil bli lagt nede på Stabbestad.
(Opparbeidelse av vei, vann og kloakk inne på hytteområdet legges inn i kostnadene ved opparbeidelse av selve tomteområdet.)

Prospektet angir at anlegget skal betjene 1500 pe. hvorav fritidsbebyggelsen beslaglegger 600 pe. Det legges tilgrunn at kostnadene fordeles forholdsmessig mellom de forskjellige brukere.

Det er ikke sakt noe om veistandard,. Her legges tilgrunn at det må bygges hovedvei i 9 m. bredde i vanlig kommunal boliggatestandard.

Kostnader:

1300 m. vei i bredde 9 m. a`kr. 4.500/-	Kr. 5.850.000,-
1300 m. vann, kloakk, overvann m/ tilhørende utstyr.	" 1.950.000,-
Renseanlegg for 1500 pe.	" 5.500.000,-
Prosjektkostnader, rentekostnader, div. kostnader	" 2.700.000,-
Sum	Kr. 16.000.000,-

Kr. 16.000.000,- : 1500 pe = ca.kr.11.000,- pr. pe. x 600 =	Kr. 6.600.000,-
som er hyttefeltets andel. Tilsvarer ca. kr. 50.000,- pr. tomt.	
+ opparbeidelse av vei, vann og avløp for den enkelte tomt.	
140 stk. x 70.000,-	" 9.800.000,-
Sum opparbeidelseskostnader	Kr.16.400.000,-

Kr. 16.400.000,- : 140 = pr. tomt	Ca. kr. 120.000,-
+ utbyggers fortjeneste pr. tomt settes til	" 75.000,-
Salgspris pr. tomt settes til	Kr. 250.000,-
Overskuddsverdi pr. tomt	Kr. 55.000,-

Byggmester
Kjell Larsen as
Takst og Konsulentfirma

Medlem av
Norges Takseringsforbund

62

Skjønn - Verditakster - Lånetakster - Skadetakster - Byggeledelse - Bedriftsvurderinger - Byggelånsbestyrelse

Grunnarealets verdi.

Kr. 55.000,- x 140 tomter = Kr. 7.700.000,- : ca. 250 000 m². = kr. 30,80 pr. m².

Konklusjon:

Det omhandlede grunnareal består i stor grad av nakent fjell og endel myrområder, men også enkelte "lommer" med produktiv skog.
Allikevel, som produksjonsareal har det liten verdi.
Men etter opparbeidelse og utnytting som anført i prospektet vil området bli attraktivt og verdifullt.

Den foranstående verdivurdering, som baserer seg på den ufullstendige og enkle fremstilling i prospektet, er naturligvis beheftet med usikkerhet. Som det fremgår har jeg lagt til grunn en utnytting på 140 hytter, et middeltall av det som er anført i prospektet. Kostnadsbildet og dermed verdien vil jo endres ved endring av dette antallet.

Etter foretatt befaring, og i henhold til foranstående settes verdien av grunnaralet til kr. 25/- pr. m². tilsvarende et samlet verdi på

Kr. 6.250.000,-

Kjell Larsen.

Kragerø Kommune
Forhandlingsutvalget Golfanlegg på Stabbestad
V/ Ordfører Magnar Kalseth

Kragerø 10. mai 1999

TILBUD FRA KRAGERØ GOLFPARK AS / JENS Lauersøns LEGAT VEDR. KJØP AV EIENDOM PÅ STABBESTAD, OG VÅRT TILBUD AV 29 APRIL 1999.

Vi viser til vårt brev av 29 april samt til Deres telefaks m/ vedlegg datert 7 mai i år.

Fortsatt registrer vi at partene står et lite stykke fra hverandre hva gjelder pris for det aktuelle tomteområde på Stabbestad.

Jens Lauersøns Legat og Kragerø Golfpark as finner ikke Deres prisforlangende på kr. 6.250.000,- forsvarlig, etter å grundig ha gjennomgått våre kalkyler. Vårt regnestykke presentert I vårt tilbudsbrev av 29 april, og som etter vår mening bygger på realistiske forrutsettninger skulle dokumentere dette.

Vi står derfor fast ved vårt tilbud som gir følgende utbetaling til Kragerø Kommune avhengig av hytteantall;

V/ 120 enheter : Kr. 4.500.000,-
V/ 140 enheter : Kr. 5.200.000,-
V/ 150 enheter : Kr. 5.550.000,-

I tillegg vil vi igjen få presisere det økonomiske bidrag vi yter til Kommunen gjennom tilrettelegging av boligområdet og utbygging av infrastruktur. De samlede verdier som direkte tilflyter Kragerø Kommune skulle således overstige kr. 10.000.000,- Dette fremkommer som følger;

Vederlag hytter (v/ 140 enheter) :	Kr. 5.200.000,-
Verdi boligområde :	Kr. 3.000.000,-
Verdi infrastruktur (bl.a. kapasitetsreserve) :	Kr. 2.750.000,-
TOTALT :	Kr. 10.250.000,-

Vi synes også at Kommunen ikke kan unnlate å hensynta de indirekte verdier som kommunen blir tilført fra prosjektet, ref pkt. 3 i vårt tilbudsbrev av 29 april.
Videre vil vi nevne vår felles forståelse av at begge tilbud inkluderer en tinglyst rett til bryggeanlegg for golfanlegget og hytteområdet.

Med vennlig hilsen
Kragerø Golfpark AS

64

Til ordfører i Kragerø Kommune, Magnar Kalseth.

KS

Sak: Hytte- og golfutbygging på Stabbestad.

Dette brevet kommer fra beboere i de fem bolighusene i strandsonen på Stabbestad, og vi ber om at brevet vedlegges sakspapirene og taes hensyn til i den videre behandling av saken.

4364

Vi er ikke ute etter å stikke pinner i hjulene for videre næringsutvikling i Kragerø. Vi har imidlertid en alvorlig frykt for at havneutbyggingen i forbindelse med hytte- og golfprosjektet på Stabbestad vil påføre oss så store belastninger at fraflytting i ytterste konsekvens kan bli resultatet.

I planskissene som har versert, har det formelig strittet med flytebrygger, båtplasser (også på annen manns eiendom), moloer overnattingsleiligheter, parkeringsplasser, veiomlegging, handletorg, ny marina, etc., på en slik måte at man måtte få inntryk av at det ikke skal bo fastboende nær Stabbestadbrygga i framtida.

Problemet er at sjøområdet på Stabbestad rett og slett er for lite til også å skulle betjene en hytteby og golfbane. Samme hvordan man snur og vender på mulighetene vil noen komme til å bli rammet hardt.

Vi har erfaringer med støy fra flytebryggene som allerede ligger der. Når sjøen står på, er støyen så sjenerende at det går ut over nattesøvnen til dem som bor nærmest. Støyen består av dunking, pipelyder etc. Det har vært spurt om det er mulig å gjø noe med problemet, men svaret var at det ikke er mulig.

Likeledes er det allerede i dag en betydelig trafikk av småbåter som, ofte i stor fart, "barberer" land like utenfor våre b er. Trafikken til og fra bryggeanlegget skal i vesentlig grad betjene hytter, og trafikken både til lands og til vanns vil foregå tilnærmet døgnet rundt når feriefolk og golfere skal besøke restauranter og puber i Kragerø. Støy fra påhengsmotorer under oppstart og ved full drift er oppgitt å være 80 dbA ifølge SFT. Støyen øker med 3 dbA for hver motor som går, dvs. vil si dobling av støyen slik den oppfattes for øret.

Veien som er planlagt flyttet, vil føre til at et par naboer får veien helt opp på trappa, og flere naboer får støyplager. De nye aldersboligene vil få den nye veien på tre sider.

I de siste årene har det oppstått en ny yrkesgruppe, eiendomsinvestorene. Denne yrkesgruppen har i hovedsak operert i de sto byene hvor de sporer opp (ofte med gode kontakter i bankenes eiendomsavdelinger) rimelige bygårder som er, eller som kommer på salg. Disse kjøpes, pusses opp eller omreguleres, og videreselges eller leies ut med god fortjeneste. Etter hvert ha vel antall interessante prosjekter i byene sunket, for mer og mer har eiendomsinvestorene rettet sin interesse mot feriesentre i skjærgården. I Kragerø, Risør, Lyngør og lignende steder har det kommet adskillige slike prosjekter.

Uten å kunne oppgi hvor mange av bolighusene som fungerer som fritidsboliger, opplyser Statens Kartverk pr. 15/05/99 at man på Levangsheia (for området øst for Eidsvann/ Leivann) har 824 hytter og 271 bolighus. Antar man forsiktig at mellom t jedel og en fjerdedel av bolighusene benyttes som fritidsboliger, er det altså i underkant av 200 boliger med fast bosetting og vel 900 hytter. På lik linje med den store majoritet på Levangsheia, mener vi at vår halvøy allerede har tatt mer enn rimelige del av turisttrafikken i Kragerø.

Det har blitt antydet at utbyggerne vil to-dele planarbeidet slik at del 1 vil omfatte områdene på oppsiden av riksveien, og at del 2 vil omfatte utbyggingen ved sjøen. For oss som bor her, er det helt klart at utbyggingen må sees samlet. Den bebudede konsekvensanalysen må omfatte hele prosjektet. Man kan ikke komme i en situasjon hvor utbyggerne får starte anleggsarbeidene på oversiden av veien, og så i ettertid kan bruke som argument at man allerede har investert betydelige summer, og at den og den utbyggingen i strandsonen er nødvendig for å sikre prosjektets framtid.

Med tanke på kontroversene rundt Gullholmen, båtplassene ved Gunnarsholmen, hytteprosjektet på Stabbestad og lignende, vil vi anmode politikerne om å ta mer hensyn til fastboende i forhold til investorer og sommergjester slik at folketallet i kystsonen ikke fortsetter å synke. Vi har et trivelig bomiljø med skole, aldersboliger, forretninger etc. på Stabbestad med rimelige muligheter til at fastboende kan komme til sjøen, og vi ønsker ikke å fortrenges av aktiviteter dette prosjektet vil utløse.

Stabbestad 27. Mai 1999.
Vennlig hilsen:

Robert Bergdahl Aslaug Nilsen Tomas Rønning Nils Kjell Sandvik Marit Øverland

KS

K 24/6 99

21 ... 1999

611 C21

3

99-4981

Til: Krag erø kommune v./ ordfører Kalseth.
Fra: Levangsheia Velforening.

Vedrørende salg av en del av kommunens eiendom på Stabbestad til golfbane, hytter og boliger.

Vi konstaterer at formannskapet har gått inn for salg av kommunens eiendom på Stabbestad, inntil ganske nylig regulert til boligformål, til en pris av ca kr. 21/m^2.
Dette innebærer en interessant utfordring til oss på Heia som heller vil betraktes mer som nøkterne og engasjerte enn negative folk.
Vår største interesse er å legge forholdene til rette for en økning i den faste bosetting. Dette burde være av stor betyding for kommunen og mulig å få til på det prisgrunnlaget som nå er etablert.
De aller fleste av oss er ikke negative til golf. Vi vil derfor være behjelpelig overfor Kragerø Golfklubb med å utvikle en golfbane. Denne på et sted og i en størrelse som ikke er betinget av at det bygges 140 nye hytter i tillegg til de 900 vi allerede har.
Vi innser imidlertid at det kan være nødvendig å vurdere en viss kombinasjon av fritidsenheter og permanente boliger.
Vi *er* negative til 140 nye hytter og til konsekvensene en slik utbygging vil føre med seg inklusive det ekstreme behov for båt- og parkeringsplasser.
Vi er derimot positive til en kontrollert og hensynsfull utbygging på Stabbestad, i samarbeide med kommunen og private grunneiere *hvor stedets fremtid og stedets interesser* prioriteres fremfor utenbys investorers.
Torsdag 17. juni sa et stort flertall av de bosatte på Heia som var tilstede på et folkemøte at de var *innstilt på å være med økonomisk i dannelse av et utviklingsselskap.* Selskapets formål skal, i første omgang, være å utarbeide alternative planer for området som også vil innbefatte kjøp av kommunens eiendom på de samme betingelser som nå er fastlagt.
Vi er fullt klar over de økonomiske realiteter ved et slikt prosjekt og at det nødvendigvis vil ha en lengre utviklings- og realiseringstid enn dagens utbyggere antagelig ville ønske. Vi er opptatt av at et prosjekt av slik betydning for oss på Heia og for Kragerø kommune generelt skal være til nytte og fordel for så mange som mulig, ikke for å gi maksimum avkastning for noen få.
En kontrollert utbygging vil også gi vesentlig bedre muligheter for deltagelse av lokale fagfolk av alle kategorier.
Offentliggjørelse av salgssummen kom først i avisen 3.juni. Først etter det har vi kunnet tenke konkrete tanker og begynne planleggingen. Vi trenger noe tid for å kunne presentere en bearbeidet utviklingsplan for området sammen med et finansieringopplegg. Aksjekapitalen til det planlagte utviklingsselskap er allerede garantert og vil brukes i dette videre utredningsarbeidet.

Ut fra dette, og hensyn tatt til at juli er en feriemåned, ber vi om at avgjørelsen i saken om salg av deler av kommunens eiendom på Stabbestad utsettes i 3 måneder fra 1.august 1999.

Vi ber om dette for at vi som bor her skal få anledning til å influere på og bidra til en positiv og kontrollert utviklingen på hjemstedet vårt. En utvikling som vil gi både kortsiktige og langsiktige gevinster og som den lokale befolkning kan bifalle, glede seg over og bidra til.

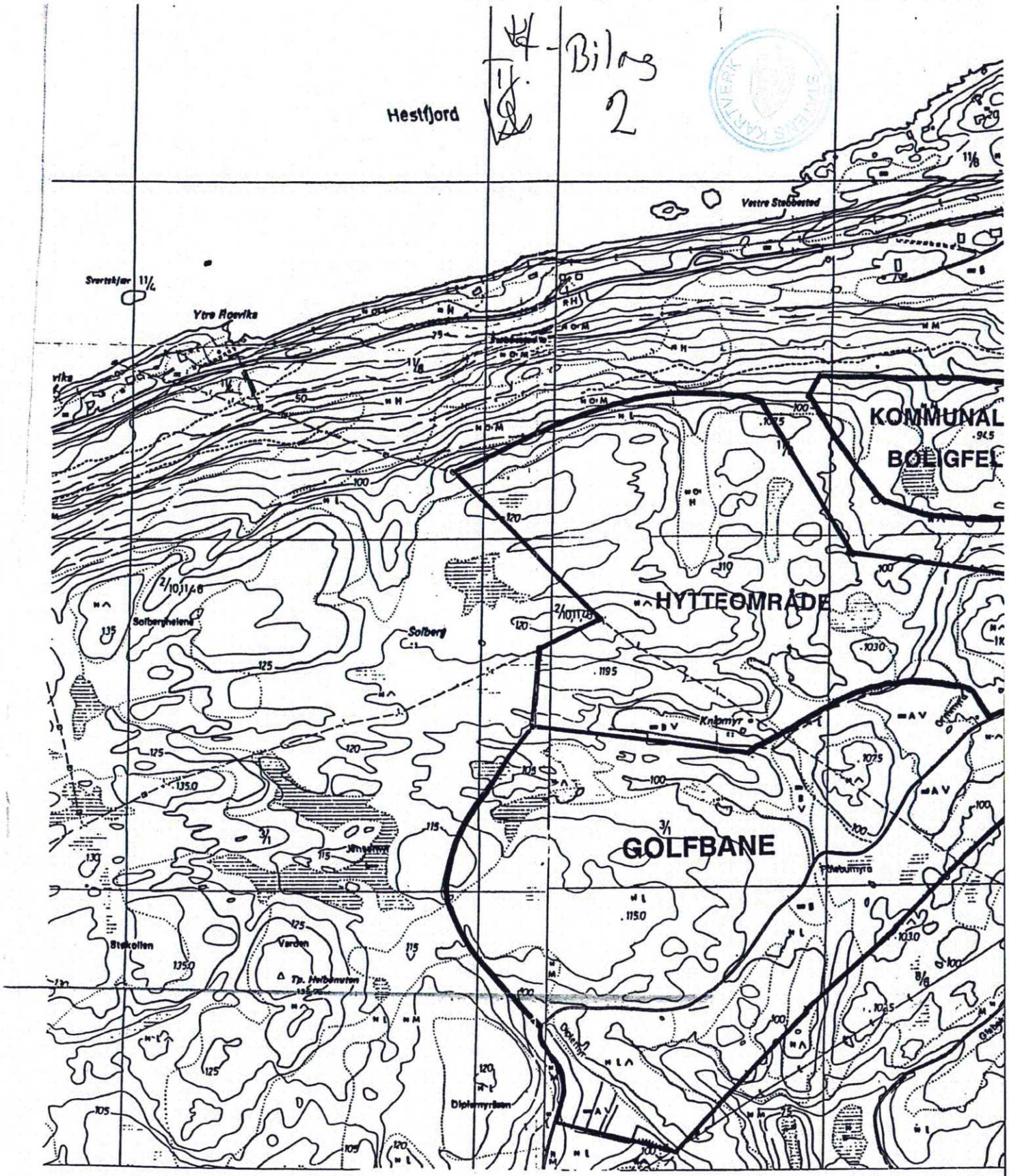
For Styret i Levangsheia Velforening

Arvid Mattson
Formann.

Robert Bergdal
Sekretær.

Levangsheia 19. juni 1999.

Kopi til alle Kommunestyremedlemmer.
Kopi til avisene med sperrefrist:
onsdag 23.juni 1999.



Skissen er basert på tidligere skisse utarbeidet
Sandaas Arkitekter AS, dat. 6.10.98 og skisse

Kartgrunnlag : ØK BX 020 – 5 – 1
ØK BW 020 – 5 – 2



00m

genlør Tor Eia og
or Eia dat. 06.08.99.

INDEKS	ANTALL	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

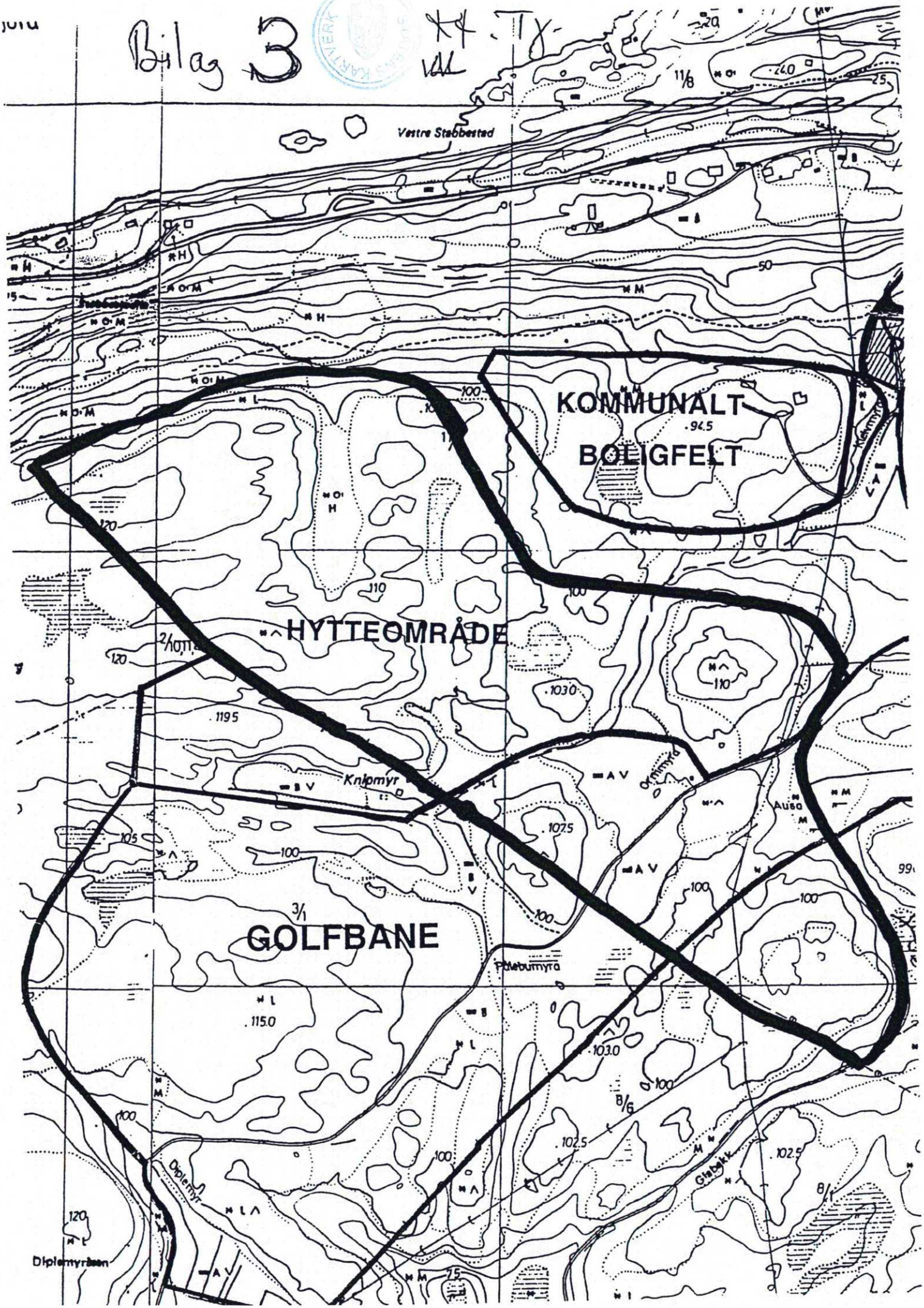
KRAGERØ GOLFPARK

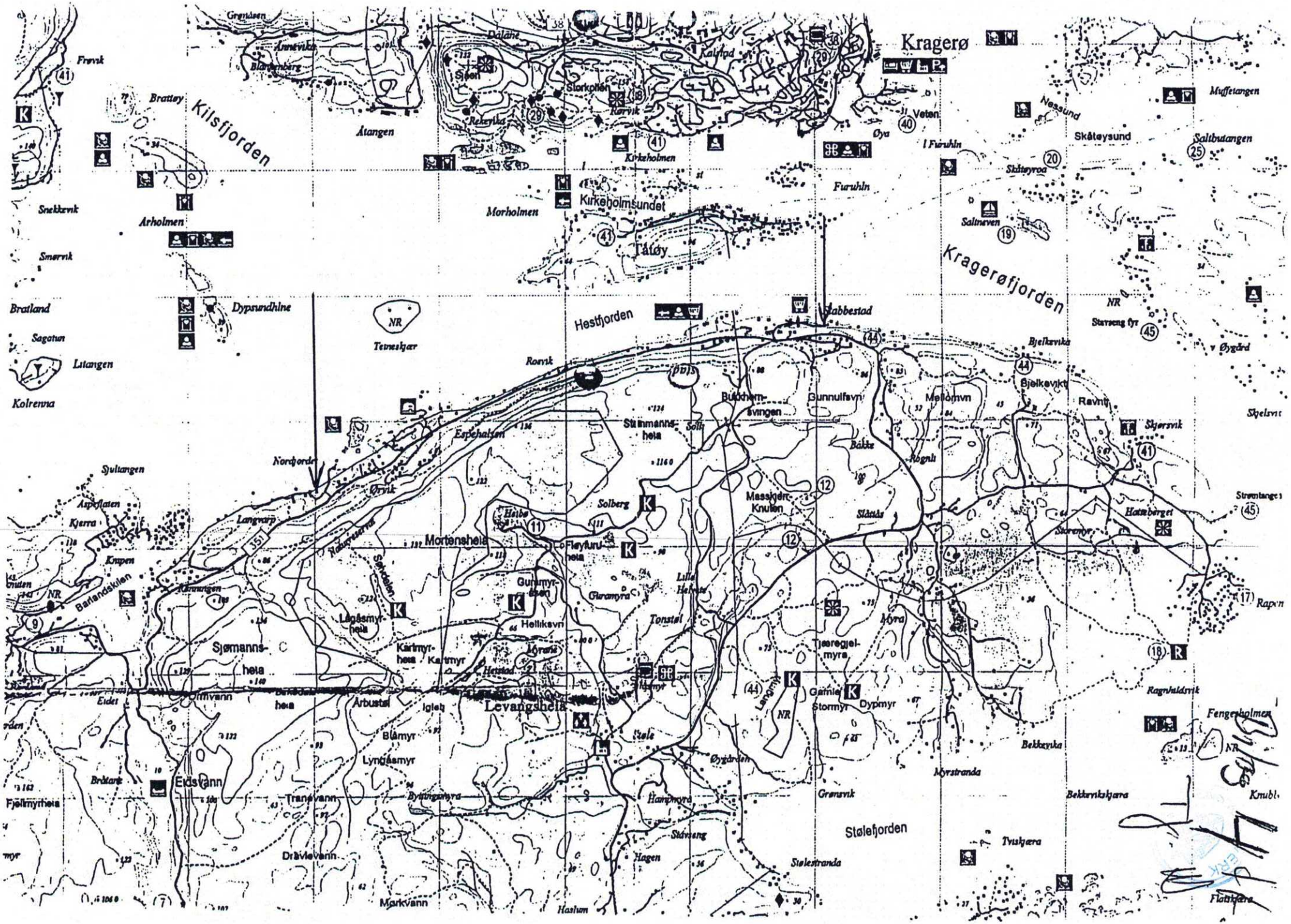
Stabbestad, Kragerø

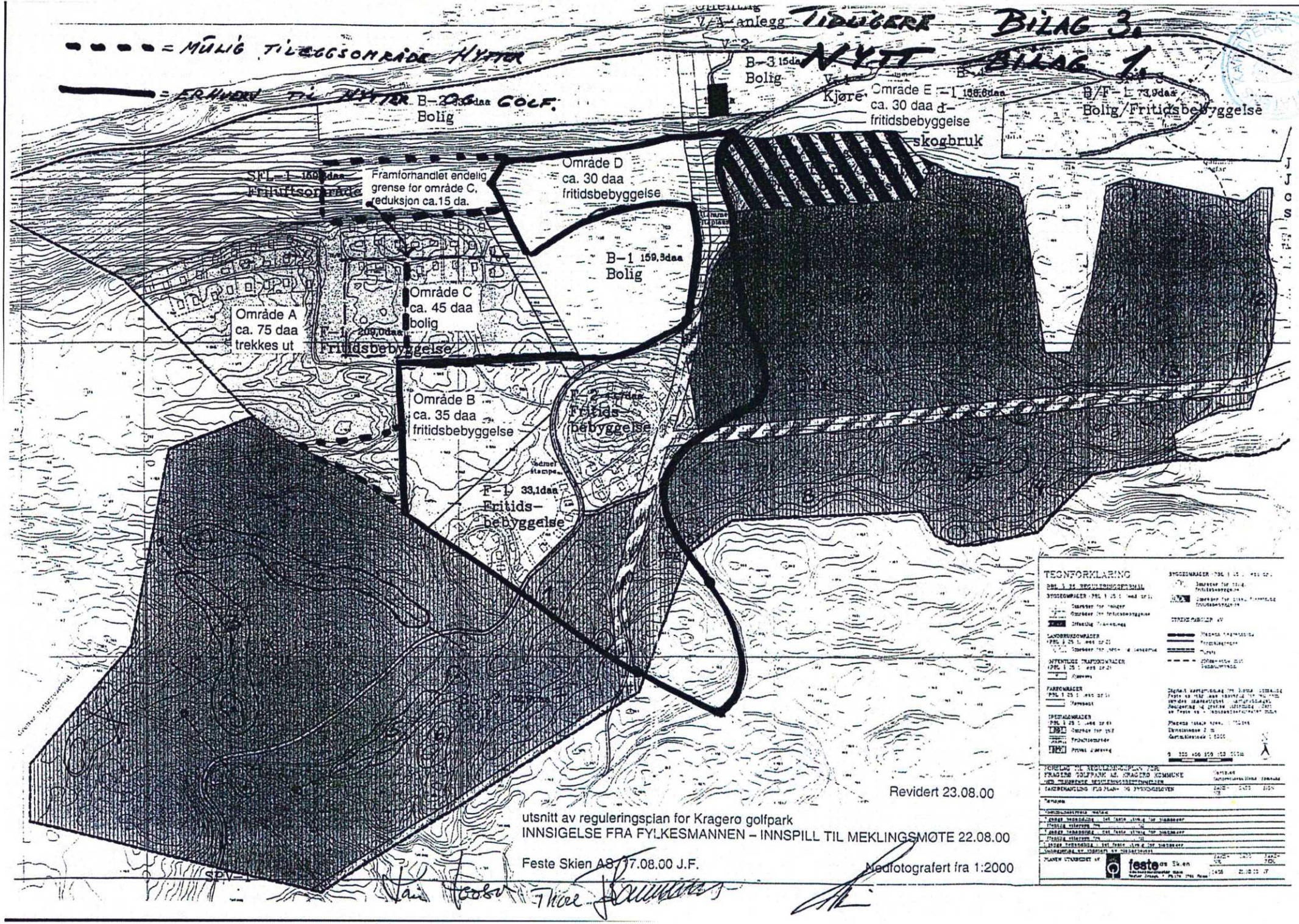
MULIG AREALDISPONERING, FORELØPIG SKISSE.

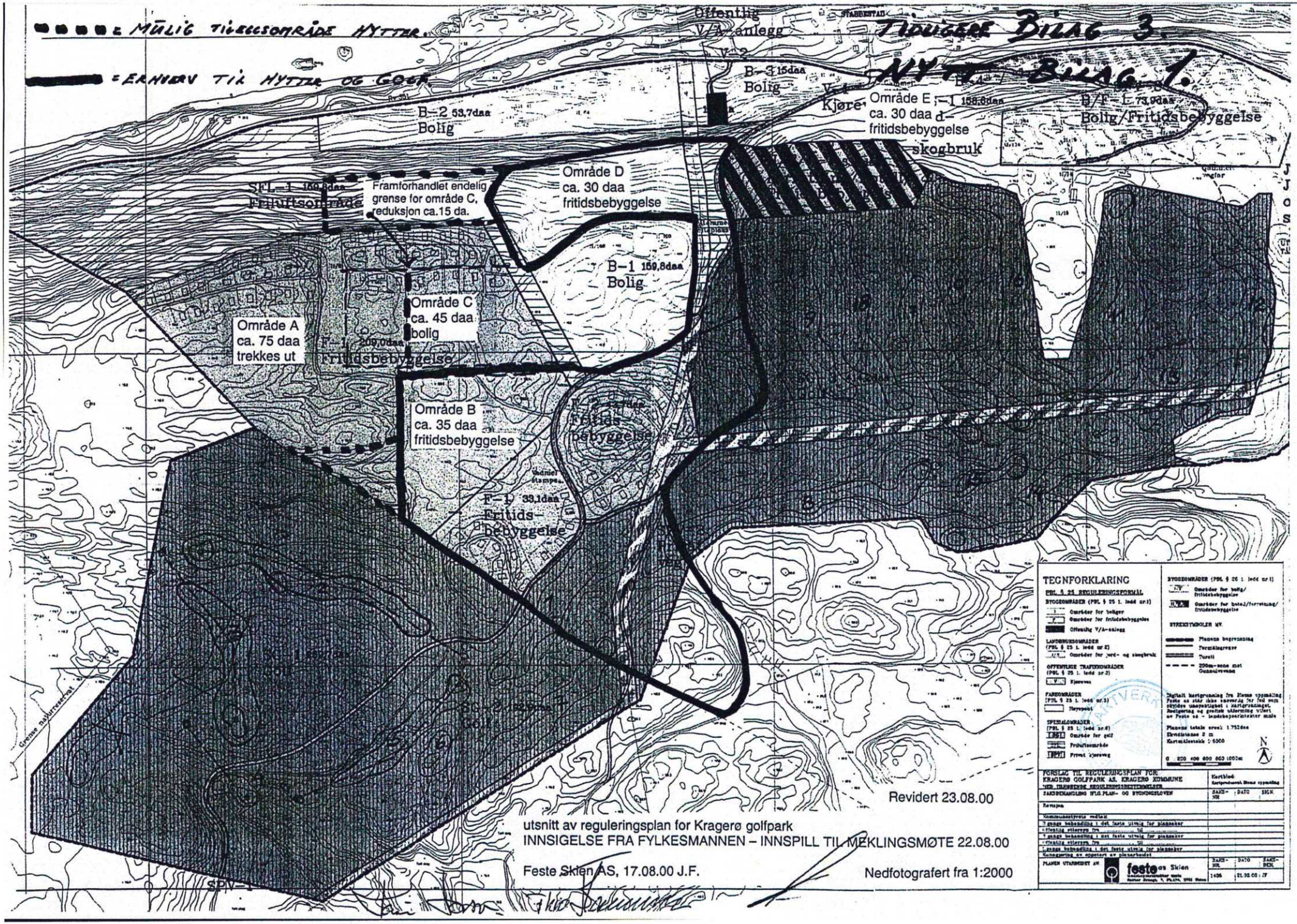
feste as Skien
landskapsarkitekter mnla
Pb 174 3701 Skien, Reidar Ernegt. 7

SIGN.	SAK NR.	TEGN.NR.	REV.
MÅL: 1 : 5000			
DATO: 08.10.99	99-1540		


Bilag 3
Vestre Stabbestad
KOMMUNALT
BOLIGFELT
HYTTEOMRÅDE
GOLFBANE
Knipmyr
Diplemyr
Diplemyrsen
Gisbakk


Kragerø
Kragerøfjorden
Kilsfjorden
Hestfjorden
Stølefjorden
Kirkeholmsundet
Dypsundhlne
Mortensheia
Levangsheia
Sjømanns-
heia
Eidsvann
Tåtøy
Arholmen
Morholmen
Furuhln
Veten
Skåtøysund
Nessund
Muffetangen
Saltbutangen
Bratland
Litangen
Kolrenna
Smørvik
Snekkevik
Brattøy
Frøvik
Sagatun
Tennskjær
Rønvik
Stabbestad
Bjelkevika
Bjelkevikt
Ravnt
Skjørvik
Øygård
Gunnulfsvn
Mellomvn
Solberg
Massjøen-
Knuten
Hatteberget
Flekkfuru-
heia
Gurimyr-
åsen
Gurimyra
Lille
Helkeia
Tonstøl
Myra
Tjæreegjel-
myra
Gamle
Stormyr
Dypmyr
Ragnhildvik
Fengerholmen
Bekkevika
Myrstranda
Grønvik
Bekkevikskjæra
Knubl
Tyuskjæra
Stølestranda
Hagen
Haugmyra
Byttingsmyra
Lyngåsmyr
Blåmyr
Arbustøl
Igletj
Drivlevann
Markvann
Tranevann
Fjellmyrheia
Brøtarå
Eidet
Ormvann
Barlandsklien
Langvarp
Nordfjord
Espehalsen
Stummanns-
heia
Sjultangen
Aspeflaten
Kjerra
Knapen
Lågåsmyr-
heia
Kirkmyr-
heia
Kalmyr
Hellikevn
Herstad
Øygarden
Langmyr
Gamle
Dypmyr
Ytre Veten
Indre Veten
Øya
Kalvpd
Storkholen
Kirkeholmen
Rekervika
Blankenberg
Annevika
Dalane
Grendsen
Atangen
Saltnesven
Skåtøyrøa
Stavseng fyr
Rapen
Strømtangen
Skjelvik
Ytre Furuhln
Indre Furuhln
Ytre Veten
Indre Veten
Øya
Kalvpd
Storkholen
Kirkeholmen
Rekervika
Blankenberg
Annevika
Dalane
Grendsen
Atangen
Saltnesven
Skåtøyrøa
Stavseng fyr
Rapen
Strømtangen
Skjelvik


= MULIG TILLEGGSOMRÅDE HYTTER
= ERVERV TIL HYTTER
TIDLIGERE BILAG 3
NYTT BILAG 1
B-3 15daa Bolig
B-2 26daa GOLF
Kjøre
Område E ca. 30 daa fritidsbebyggelse
skogbruk
B/F-1 73,9daa Bolig/Fritidsbebyggelse
SFL-1 169,9daa Friluftsområde
Framforhandlet endelig grense for område C, reduksjon ca.15 da.
Område D ca. 30 daa fritidsbebyggelse
B-1 159,3daa Bolig
Område C ca. 45 daa bolig
Område A ca. 75 daa trekkes ut
F-1 209,0daa Fritidsbebyggelse
Område B ca. 35 daa fritidsbebyggelse
F-2 Fritids-bebyggelse
F-1 33,1daa Fritids-bebyggelse
TEGNFORKLARING
Revidert 23.08.00
utsnitt av reguleringsplan for Kragerø golfpark
INNSIGELSE FRA FYLKESMANNEN – INNSPILL TIL MEKLINGSMØTE 22.08.00
Feste Skien AS 17.08.00 J.F.
Nedfotografert fra 1:2000
feste as Skien


MULIG TILKJØRSOMRÅDE HYTTER.
= ERVERV TIL HYTTER OG GOLF.
TILBUDT BILAG 3.
NYTT BILAG 1.
Offentlig V/A-anlegg
B–3 15daa Bolig
Kjøre
Område E ca. 30 daa fritidsbebyggelse
skogbruk
B/F – 1 73,9daa Bolig/Fritidsbebyggelse
B–2 53,7daa Bolig
SFL–1 160,9daa Friluftsområde
Framforhandlet endelig grense for område C, reduksjon ca.15 da.
Område D ca. 30 daa fritidsbebyggelse
B–1 159,8daa Bolig
Område C ca. 45 daa bolig
Område A ca. 75 daa trekkes ut
F–1 209,0daa Fritidsbebyggelse
Område B ca. 35 daa fritidsbebyggelse
F–2 Fritids-bebyggelse
F–3 33,1daa Fritids-bebyggelse
Grense naturvernområde
SPV–1
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.1)
Områder for boliger
Områder for fritidsbebyggelse
Offentlig V/A-anlegg
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.2)
Områder for jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.3)
Kjøreveg
FARESONER (PBL § 25 1. ledd nr.5)
Høyspent
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.6)
Område for golf
Friluftsområde
Privat kjøreveg
BYGGEOMRÅDER (PBL § 26 1. ledd nr.1)
Områder for bolig/fritidsbebyggelse
Områder for hotell/forretning/fritidsbebyggelse
STREKSYMBOLER MV.
Planens begrensning
Formålsgrense
Turveit
200m-sone mot Gunnarsvann
Digitalt kartgrunnlag fra Planens oppmåling. Feste as står ikke ansvarlig for feil som skyldes unøyaktighet i kartgrunnlaget. Nedtegning og grafisk utførelse utført av Feste as – landskapsarkitekter mnla
Planens totale areal: 1 752daa
Ekvidistanse 2 m
Kartmålestokk 1: 5000
0 200 400 600 800 1000m
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KRAGERØ GOLFPARK AS, KRAGERØ KOMMUNE
Kartblad
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
SAKSBEHANDLING SFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR. | DATO | SIGN.
Revisjon
Kommunestyrets vedtak:
1 gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
Offentlig ettersyn fra til
2 gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
Offentlig ettersyn fra til
Ingen behandling i det faste utvalg for plansaker
Kunngjøring av vedtatt av plansaksutvalget
PLANEN UTARBEIDET AV:
feste as Skien
SAKS-NR. 1436 | DATO 21.06.00 | SAKS-BEH. JF
Revidert 23.08.00
utsnitt av reguleringsplan for Kragerø golfpark
INNSIGELSE FRA FYLKESMANNEN – INNSPILL TIL MEKLINGSMØTE 22.08.00
Feste Skien AS, 17.08.00 J.F.
Nedfotografert fra 1:2000

Brønnøysundregistrene Registeretat og datakilde

Kunngjøringer

Nytt søk

Kunngjøring for:

Organisasjonsnummer **980 332 594** (ESTATIA RESORT KRAGERØ AS)

Endring av foretaksnavn

Navn/foretaksnavn:	**KRAGERØ GOLFPARK AS**
Organisasjonsnummer:	980 332 594
Forretningsadresse:	Hegdehaugsveien 31 0352 OSLO
Kommune:	OSLO
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Nytt foretaksnavn:	**ESTATIA RESORT KRAGERØ AS**

Foretaksregisteret 17.02.2007

Vis alle kunngjøringene for foretaket

Nytt søk

Ref. kopi oversendt
31/1-08
Kristoffer Aasebø
Advokat

Erklæring fra Kragerø kommune

Kragerø kommune samtykker til tinglysing av kjøpekontrakt mellom Kragerø Golfpark AS, org. nr. 980 332 594 (nå Estatia Resort Kragerø AS) og Kragerø kommune datert 17. desember 1999 med endringsavtale datert 12. september 2000 tinglyses som heftelse på gnr. 11, bnr. 8, 194, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 172, 133, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 208, 234, 236 + (fra det tidspunkt de blir opprettet) 214, 224, 227, 235, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 251 og 259 i Kragerø kommune.

Kragerø,

K. Preboard Hansen
Kragerø Kommune
Ordføreren

Vi bekrefter at den som har undertegnet er over 18 år og har undertegnet i vårt nærvær. Vi er over 18 år og bosatt i Norge.

TODD MORTEN DAVEN

KNUT TARALDSEN

Rett kopi bekreftes: BA

Erklæring – hovedbølet og fradelte tomter på felt F-4

Telemarksmegleren AS, org. nr. 985 420 785, samtykker til tinglysing av pantobligasjon pål. MNOK 130, med Swedbank Norge, org. nr. 880 824 872, som panthaver, i gnr. 11, bnr. 8, 208, 234 og 236 i Kragerø kommune.

Samtidig viker Telemarksmegleren AS', org. nr. org. nr. 985 420 785, pantobligasjon pål. MNOK 200 prioritet for pantobligasjon pål. MNOK 130, med Swedbank Norge, org. nr. 880 824 872, som panthaver, og som tinglyses i gnr. 11, bnr. 8, 208, 234 og 236 i Kragerø kommune.

Telemarksmegleren AS, org. nr. 985 420 785, samtykker til tinglysing av avtale mellom Kragerø Golfpark AS, org. nr. 980 332 594 (nå Estatia Resort Kragerø AS) og Kragerø kommune datert 17. desember 1999 med endringsavtale datert 12. september 2000 som heftelse på gnr. 11, bnr. 8, 194, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 172, 133, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 208, 234, 239 + (fra det tidspunkt de blir opprettet ved reinnsending av pantedokumentet) 214, 224, 227, 235, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 251 og 259 i Kragerø kommune. 16

Samtidig viker Telemarksmegleren AS', org. nr. org. nr. 985 420 785, pantobligasjon pål. MNOK 200 prioritet for ovennevnte kjøpekontrakt.

Kragerø, 28/1-08

for Telemarksmegleren AS, org. nr. 985 420 785
JON GUSTE-PEDERSEN

Vi bekrefter at den som har undertegnet er over 18 år og har undertegnet i vårt nærvær. Vi er over 18 år og bosatt i Norge.

KEIT ANDERSEN

SIDSEL SOLVANG

H

WIKBORG REIN

Wikborg, Rein & Co.
Advokatfirma M.N.A.

Oslo
Kronprinsesse Märthas pl. 1
P.B. 1513 Vika, N-0117 Oslo

tel. +47 22 82 75 00
fax +47 22 82 75 01/02
oslo@wr.no
www.wr.no

Foretaksregisteret
[illegible]779 MVA

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

INNKOMMET
JOURNALNR: 1632951
31 JAN. 2008
STATENS KARTVERK

Sendt med bud til
Kartverksveien 21, Hønefoss
leveres i skranken
Obs! Dobbeltsjekk at det leveres til korrekt skranke

Til budet: Kvittering for mottak av dokumentene sendes til undertegnede på kaa@wr.no eller telefax 22 82 75 01 så raskt som mulig.

Vi ber om at dokumentet legges øverst i bunken, jf. tekst nedenfor

Vår ref.: 503766-003 kaa
Ansvarlig partner: Anders Myklebust

Oslo, 31. januar 2008

HASTER MEGET Oversendelsesbrev av dokumentpakke

Vedlagte dokumenter sendes inn for tinglysing. Undertegnede representerer Estatia-konsernet (Estatia Resort Kragerø AS og Kragerø Golf & Spa Resort AS). Advokatfirmaet Schjødt ved Harald Sætermo representerer panthaver, Swedbank Norge.

Swedbank Norge har stilt som betingelse for utbetaling ar dokumentene dagbokføres. For vår klient haster det meget med denne utbetalingen. Det er snakk om betydelige verdier (utbetaling av MNOK 130), som har store konsekvenser for fremdriften i et byggeprosjekt.

Vi ber derfor om at dokumentene dagbokføres og saksbehandles straks ("legges øverst i bunken"), og utenom normal kø.

Dersom det mot formodning skulle være dokumenter eller deler av dokumenter som nektes tinglyst, ber vi om at dokumentet dagbokføres og at det gis anledning til retting.

Dersom det hefter mangler ved deler av dokumentene eller det enkelte dokument, ber vi om at den del av dokumentet eller de dokumenter som det ikke hefter mangler ved tinglyses uavhengig av mangler ved øvrige dokumenter eller øvrige deler av dokumentet.

Det som skal tinglyses er:

Pantedokument på MNOK 130 i gnr. 11, bnr. 208, 234 og 236 i Kragerø kommune. Dokumentet følger vedlagt i to eksemplarer, se **vedlegg 1**. Det foreligger en urådighet på

Oslo
tel: +47 22 82 75 00
fax: +47 22 82 75 01
oslo@wr.no

Bergen
tel: +47 55 21 52 00
fax: +47 55 21 52 01
bergen@wr.no

London
tel: +44 20 7236 4599
fax: +44 20 7236 4599
london@wr.no

Singapore
tel: +65 6438 4499
fax: +65 6438 4496
singapore@wr.no

Shanghai
tel: +86 21 6339 0101
fax: +86 21 6339 0606
shanghai@wr.no

Kobe
tel: +81 78 272 1777
fax: +81 78 272 1788
kobe@wr.no

WIKBORG REIN

eiendommen fra Telemarksmegleren AS, og nødvendig samtykke følger vedlagt, se **vedlegg 2**.

Kjøpekontrakt er vedlagt som **vedlegg 3.** Pkt. 2 og 4 som skal tinglyses som særskilt rettighet i fast eiendom, jf. tinglysingsloven § 12. Dette skal tinglyses som heftelse i gnr. 11, bnr. 8, 194, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 172, 133, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 163, 164, 165, 167, 168, 169 og 170. De øvrige angitte gnr./bnr. vil bli sendt inn til tinglysing senere, når disse gnr./bnr. er opprettet, og vi ber om at kjøpekontrakten tinglyses på de nevnte gnr./bnr. Samtykke fra hjemmelshaver Kragerø kommune følger vedlagt som **vedlegg 4**. Det foreligger en urådighet på eiendommen fra Telemarksmegleren AS, og nødvendig samtykke følger vedlagt som **vedlegg 2**.

Det skal stiftes panterett på MNOK 130 i ovenfor nevnte særskilte rettighet i fast eiendom (kjøpekontrakten), jf. panteloven § 2-1 (1). Pantedokumentet er vedlagt som **vedlegg 5**, og skal således pantsettes i gnr. 11, bnr. 8, 194, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 172, 133, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 163, 164, 165, 167, 168, 169 og 170. De øvrige angitte gnr./bnr. vil bli sendt inn til tinglysing senere, når disse gnr./bnr. er opprettet, og vi ber om at tinglyses tinglyses på de nevnte gnr./bnr. Foreliggende urådighet på eiendommen fra Telemarksmegleren AS gjelder ikke denne særskilte rettighetene, men bare eiendommen som sådan. Noe samtykke til tinglysingen fra Telemarksmegleren AS er derfor ikke nødvendig.

Pantedokument på MNOK 130 skal tinglyses i gnr. 11, bnr. 256, snr. 43, 41, 38, 37, 35, 63, 64 og 65 og bnr. 253, snr. 1 i Kragerø kommune. Dokumentet følger vedlagt i to eksemplarer i **vedlegg 6**. Det foreligger en urådighet på eiendommen fra Storebrand Bank ASA og Magnum Eiendomsmegling AS, og nødvendig samtykke følger vedlagt som **vedlegg 7 og 8**. Pantsettelsen gjelder festerettene.

Med vennlig hilsen
WIKBORG, REIN & CO.

Kristoffer Aasebø

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE KRAGERØ GOLF & SPA RESORT I
Vedtatt på sameiermøte 23.04.2012

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen og de øvrige 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 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 bare tillater kjøring på golfbanens. Golfklubbens regler for bruk av golfbiler skal alltid overholdes. Bruk av golfbilens horn skal begrenses til å avverge farlige situasjoner.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene. I utgangspunktet er alle griller som oser, og som er plagsomme for naboene forbudt. Spør derfor betjeningen før du kjøper - litt røyk må det nødvendigvis bli, men vi ønsker så lite som mulig.

Hotellets fellesarealer – ved opphold i lobby, restauranter, spa, 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 en 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 signalanlegg

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

Parabolantenne kan ikke monteres.

§ 8. Garasjeanlegget

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Erstatningsansvar

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 16.02.07
Endret på ekstraordinært sameiermøte 13.01.2010
Endret på sameiermøte 08.06.2010
Endret på sameiermøte 23.04.2012
Endret på sameiermøte 16.04.2018
Endret på årsmøtet 22.06.2021

1. Eiendommen

Eiendommen ved Kragerø Resort med gnr. 11 bnr. 255, i Kragerø kommune ("Eiendommen"), er delt opp i 67 seksjoner, med følgende fordeling:

- Seksjon 1– 67: Leiligheter (seksjoner) (heretter kalt Boseksjonene)

2. Årsmøtet

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

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

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

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

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall seksjoner.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:
1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité

7. Andre saker til behandling varslet i innkallingen

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

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

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal normalt foreligge i god tid før årsmøtet og sendes ut sammen med møteinnkallingen

3. Styret

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

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

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

Styret skal på vegne av sameierne sørge for at et driftsselskap (Kragerø Resort Drift AS eller annet selskap i dets sted) utfører utvendig drift, vedlikehold og fornyelser av seksjonene, fellesarealer og enerettsarealer i henhold til tinglyst utleieforpliktelse på Eiendommen, og særskilt tinglyst leieavtale mellom den enkelte sameier og driftsselskapet. Et eksempel på leieavtale er vedlagt disse vedtekter som bilag 1.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører 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.

De valgte styremedlemmene fra Seksjonene skal sammen med de tilsvarende styremedlemmene i de øvrige to sameiene utgjøre et samarbeidsorgan som skal sikre seksjonseiernes interesser og sørge for enhetlige rammebetingelser i de tre sameiene der dette er naturlig. Samarbeidsorganet konstituerer og organiserer seg selv, og skal utpeke et forhandlingsutvalg med minimum en representant for hvert sameie.
Dette forhandlingsutvalget skal ha ansvar for eventuelle forhandlinger med eiere og driftere av hotellet i alle saker av felles interesse for seksjonseierne.

4. Fysisk råderett

Den fysiske rådigheten til eierne av Boseksjonene skal være begrenset ved tinglyst avtale om pliktig utleie i tidsrommet 20. august - 10. juni hvert år, med unntak av hver påske fra fredag før palmesøndag til 2. påskedag.

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

Eieren av Driftsseksjonen kan drive slik virksomhet som naturlig hører til utleie av parkeringsareal til gjester av driftsselskapet eller andre.

Ordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet. Det skal fastsettes separate ordensregler for Boseksjonene og Driftsseksjonen.

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

5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Utleie av Boseksjonene er imidlertid kun tillatt etter de retningslinjer som er nedfelt i seksjonseierens leieavtale med Kragerø Resort Anlegg AS.

Den enkelte sameier kan eie flere seksjoner.

6. Ansvar innad og utad

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

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser, herunder fellesgjeld, i forhold til den enkelte Boseksjonens størrelse. Den enkelte sameier har anledning til å nedbetale sin andel av Sameiets fellesgjeld etter de retningslinjer satt i avtale med Sameiets bank. Slik nedbetaling er ikke mulig i den perioden renter og avdrag på fellesgjelden er garantert dekket i henhold til opprinnelig salgsavtale for hver seksjon ("Garantiperioden").

7. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte seksjon, skal henføres der.

Felleskostnadene, inkludert drift og vedlikehold av parkeringsarealet i gnr. 11, bnr. 258 i Kragerø kommune, men ikke renter og avdrag på fellesgjeld, skal fordeles likt mellom alle seksjonene (Boseksjonene) i henhold til størrelse, dog slik at driftsselskapet i henhold til leieavtalene skal bære felleskostnadene i den periode Boseksjonene er pliktig utleiet, men ikke renter og avdrag på fellesgjeld og eventuelle felleskostnader som kun vedrører selve Sameiet. Seksjonenes størrelse fremgår av vedlegg 2 til disse vedtektene.

Leieinntektene fra den perioden Boseksjonene er pliktig utleid skal i henhold til leieavtalene med driftsselskapet betales til Sameiet, bortsett fra i Garantiperioden der Leieinntektene betales direkte til sameiets bank. Etter Garantiperioden skal Sameiet fordele leieinntektene likt på hver Boseksjon i forhold til størrelsen på hver Boseksjon, og deretter dekke den enkelte Boseksjons andel av felleskostnadene og eventuelle renter og avdrag på fellesgjeld i Sameiet. Eventuell udekket del av hver Boseksjons andel av felleskostnader eller renter og avdrag på fellesgjeld må innbetales av de respektive Boseksjonene.

8. Panterett for felles felleskostnader

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 31.

9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal sørge for at driftsselskapet drifter og vedlikeholder alle fellesarealer i henhold til tinglyst leieavtale mellom den enkelte sameier og driftsselskapet.

10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

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

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

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

12. Bilag

Bilag 1 Leieavtale med tilleggsavtale mellom seksjonseierne og driftsselskapet.
Bilag 2 Boseksjonenes størrelse.

13. Overdragelse

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

Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Budsjett 2025

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

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				Postnr.	Poststed
	Stabbestad				3788	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		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ 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	-	☐
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

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

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

AF

Ferdigmelding

11/253

Kommunens saksnr | 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

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 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: 882/07

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		Ikke relevant
[ ] 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

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

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

BankID Signing
Øyvind Nypan
2025-06-30

BankID Signing
Roy Styve
2025-06-30

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kragerø Golf & Spa Resort I

Møtedato:	18.06.25
Møtetidspunkt:	kl. 18.00
Møtested:	Digitalt – på Teams
Til stede:	19 seksjonseiere ved frammøte, herav 2 med fullmakt - 19 stemmeberettigede.

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

Saker til behandling:

Sak 1 Åpning av møtet/konstituering

Møtet ble åpnet av styrets leder Roy Styve.

A) *Valg av møteleder*
Som møteleder ble Roy Styve foreslått.
Vedtak: Roy Styve ble valgt.

B) *Registrering av frammøtte sameiere og fullmakter*
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene sammen med deltagelse på Teams og innsendte fullmakter som dokumentasjon på antall stemmeberettigede.
Vedtak: Vedtatt.

C) *Godkjenning av innkalling*
Ordinært årsmøte ble varslet pr. e-post 6. mai, og innkalling med sakspapirer ble sendt til alle sameiere pr. e-post 6. juni.
Vedtak: Innkallingen ble godkjent som gyldig innkalling til årsmøtet.

D) *Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen*
Som referent ble Inger Johanna Ystanes foreslått og til å undertegne protokollen sammen med møteleder kom det forslag på Øyvind Nypan.
Vedtak: Foreslåtte personer ble valgt.

Sak 2 Styrets årsrapport for 2024
Årsrapporten ble grundig gjennomgått og kommentert av styrets leder Roy Styve.
Etter gjennomgangen av styrets årsrapport var det flere leilighetseiere som tok ordet og samtlige ga uttrykk for at de delte styrets bekymring og misnøye med fremdrift i Leietakers arbeid med vedlikehold og utskiftninger.
Vedtak: Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

Sak 3 Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse med noter ble gjennomgått og kommentert av styreleder.
Vedtak: Resultatregnskap og balanse med noter ble fastsatt og styrets forslag til disponering av årets resultat ble enstemmig vedtatt. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Sak 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
Forslag til utbetaling av godtgjørelse til styret kr 140 000.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått og kommentert. Det fremkom ingen tilleggsspørsmål eller kommentarer.

Vedtak: Budsjettet ble enstemmig godkjent i tråd med styrets forslag.

Sak 6 Innmeldte saker fra styret

Ingen innmeldte saker.

Sak 7 Innmeldte saker fra sameierne

Ingen innmeldte saker.

Sak 8 Valg

Styreleder Roy Styve og styremedlem Knut Magne Haaland er på valg.
Styremedlem Siri Carlsen Græsli er ikke på valg.

a) Som styreleder for 2 år ble det foreslått gjenvalg på Roy Styve.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

b) Som styremedlem for 2 år ble det foreslått gjenvalg på Knut Magne Haaland..
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

c) Som varamedlem for 1 år ble styreleder i sameie II, Olav Chen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

d) Knut Sagafoss og Rune Damm foreslås gjenvalgt for 1 år i valgkomiteen.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Flere saker ble ikke behandlet.

Møtet ble hevet kl. 18.45

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

Oslo, 18.06.25

Roy Styve (sign.)
Møteleder

Øyvind Nypan (sign.)
Protokollvitne

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)

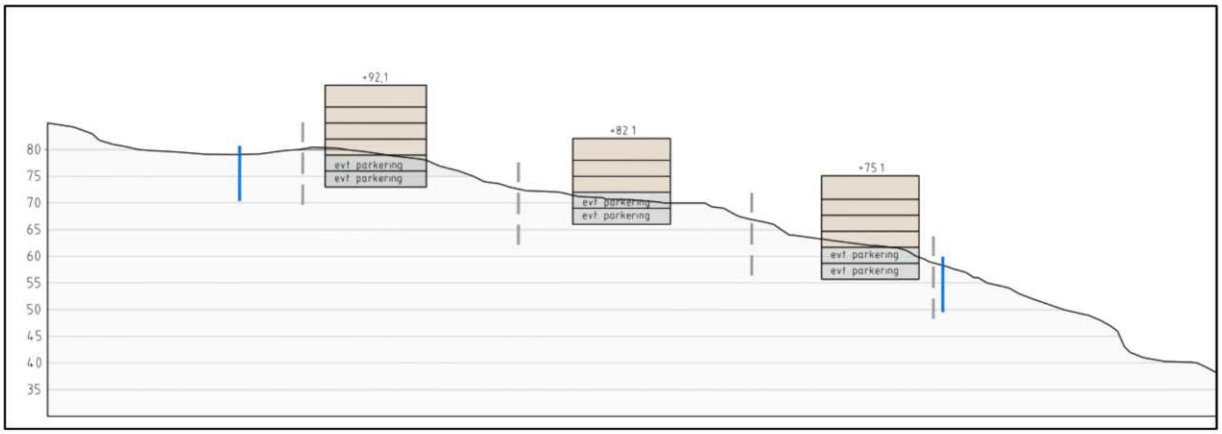
Arealet er del av eksisterende boligeiendommer.

3.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK)

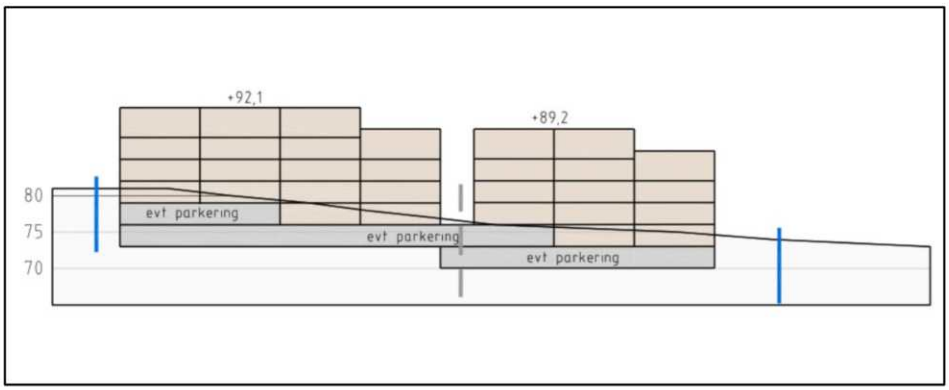
a) Arealet kan benyttes til fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg, flermannsbolig og rekkehus.
b) Det kan etableres parkeringskjeller/underetasje(r) for parkering. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates med fasade over terreng.
c) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er 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.



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

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.05.2025

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.05.2025 19:12:28

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

BankID Signing
Siri Græsli
2025-05-27
BankID Signing
Knut Haaland
2025-05-27
BankID Signing
Roy Styve
2025-05-27

Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I
2024

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

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

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

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

Egenkapital og gjeld

Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 457 730	1 132 349
Sum egenkapital	6	**1 457 730**	**1 132 349**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pante - og gjeldsbrevlån (felleslån)	7,8	7 557 426	8 989 369
Sum langsiktig gjeld		**7 557 426**	**8 989 369**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	17 590
Leverandørgjeld		184 784	153 915
Påløpte renter		92 974	110 925
Påløpt avdrag		70 619	74 118
Annen kortsiktig gjeld	10	1 209 456	1 228 764
Sum kortsiktig gjeld		**1 571 543**	**1 585 312**
Sum gjeld		**9 128 969**	**10 574 681**
Sum egenkapital og gjeld		**10 586 698**	**11 707 029**

Oslo, den 26.05.2025

Roy Styve	Knut Haaland	Siri Carlsen Græsli
Styreleder	*Styremedlem*	*Styremedlem*

Noter til regnskapet

31. desember 2024

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

1. Andre inntekter

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

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

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

3. Revisjonshonorar

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

4. Kostnader sameie

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

5. Andre driftskostnader

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

6. Egenkapital

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

7. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.24	7,20 %
Innfrielses dato	01.05.2036

Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-98 429 054
Innfridd andel felleslån i år	-1 000 570
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-27 602 827
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-431 373
Restsaldo pr. 31.12.2024	**7 557 426**

8. Langsiktig fordring på sameiere

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

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

9. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere
Denne posten gjelder utestående fellesutgifter pr. desember 2024.

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

10. Annen kortsiktig gjeld

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

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)

Oslo, 04.11.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel sendt 29.10.2024 vedr. seksjon som nevnt nedenfor.

Boligsameie:	Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I
Organisasjonsnr.:	991 146 024
Eier:	Mensner, Gunnar Martin og Anne Eidem
Seksjonsnummer:	17
Adresse:	Almeveien 30, 1470 Lørenskog

Opplysninger om boligsameiet:

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

Informasjon om sameiets lån og vilkår:

Lånenummer:	2655.04.14561 Skagerrak Sparebank
Restsaldo:	kr 7 627 650
Rest løpetid:	12 år
Låneform:	Annuitet
Renteberegning:	Etterskudd
Nominell rente p.t.:	7,26

Seksjonens andel av felleslånet pr. 01.07.2024 kr 0.

Opplysninger om seksjonen:
Totale felleskostnader pr. dags dato er kr 1 584 pr. mnd. fordelt på:

Felleskostnader	kr	1 584
Kapitalkostnader – renter	kr	0
Kapitalkostnader – avdrag	kr	0

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.23:

Andel av inntekter	kr	43 714
Andel av kostnader	kr	0
Andel av formue	kr	22 996
Andel av gjeld	kr	11 364

Seksjonens ligningsverdi fås hos selger eller evt. hos skatteetaten.

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

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

Sameiets årsberetning og –regnskap (for 2023), protokoll fra årsmøtet, vedtekter, husordensregler og forvaltningsplan er vedlagt.

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

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

Med vennlig hilsen
for Sameiet Kragerø Golf & Spa Resort I

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

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.**	255	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Stabbestadveien 7H, 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	7 958,04 kr
Sum	**7 958,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritid	0%	1989600 0/00	4.00	1/1	0 %	7 958,00 kr	4 642,19 kr
					Sum	**7 958,00 kr**	**4 642,19 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.

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 723/724, 3788 Stabbestad
Gnr. 11, Bnr. 255, Snr. 17, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260133

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.
