

Kragerø Resort

Stabbestad / Leilighet 621 - 622



Prisantydning: **kr 4 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



3 sov rett



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

Solrik 4-roms selveierleilighet i andre etasje, med fri sjøutsikt, og en rekke tilleggsgoder som golfbil, båt plass og spa.

OMRÅDE

Kragerø / Stabbestad /

Kragerø resort

ADRESSE

Kragerø Resort 621/622, 3788

STABBESTAD

Prisantydning

kr 4 950 000,-

Omkostninger: **kr 136 450,-**

Totalpris: **kr 5 086 450,-**

Eiendomskatt: **kr 8 418,-**



P-rom: 98 m²
Bruksareal: 98 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2007
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

KRAGERØ RESORT 621/622

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 255, seksjonsnummer 43 i Kragerø kommune.

Areal

BRA 98kvm P-rom 98kvm i andre etasjen.

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 98 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Uteområde

Leiligheten har to balkonger på tilsammen 32 kvm, som gir meget gode solforhold og ikke minst magisk utsikt langt utover Kragerø og den vakre skjærgården. Balkongene vender mot sør og nord, og på den sørvendte balkongen er det sol fra kl.0830 om morgenen til langt utover ettermiddagen. Den nordvendte vender mot sjøen og her kan man nyte solen til den går ned over øyene i øst.

Beliggenhet

Fritidsleiligheten ligger høyt og fritt i første rekke til høyre for hotellet, i idylliske omgivelser på Stabbestad Kragerø Kommune. Leiligheten har en smart planløsning, hvor stuen, kjøkkenet og spisestuen er et åpent, gjennomgående rom med panoramavinduer på hver side. Her får du det optimale ferieparadis med nydelige solforhold og fantastisk utsikt, samt et rikholdig utvalg av opplevelser for liten og stor, både på lands og til vanns.

Kragerø Resort ligger på fastlandet med bilvei helt frem. I tillegg er det bilfergeforbindelse fra Kragerø sentrum. På og rundt hotellets område finner man aktiviteter som golf og drivingrange, minigolf, fotball- og frisbeegolf, tennis, padel, sykkelstier, kajakk- og sykkelutleie, samt inne og utebasseng.

Kragerø Resort er blitt kåret til Norges beste Golf Hotel 9 ganger og banen har også vært kåret til Norges beste. Banen har klimatiske forhold som gir en lang sesong og er nærmest alltid i meget god stand. Klubben er også kjent for sitt gode sosiale miljø. Her kan du dyrke sporten, og finpusse teknikken fra tidlig morgen til sen kveld, i vakre omgivelser.

Eierne får utdelt 5 adgangskort som gir fri tilgang til treningssenter og spaanlegg. Eierne disponerer også sin egen parkeringsplass. Hotellet har 2 restauranter, samt sommerservering nede på Beachklubben. Her arrangeres også sommerkonserter med kjente, norske artister.

Beachklubben er perfekt for soling og bading, med store bryggeområder og stupetårn. Her finnes også sandvolleyballbane, bordtennisbord og klatrevegg.

Kragerø Resort er bilfri, all persontransport inne på resorten skjer på egne ben eller med golfbil.

Leiligheten kommer ferdig møblert med fullt utstyrt kjøkken, samt egen bod og et låsbart skap i kjøkkenet til basisvarer og personlige eiendeler.

Leiligheten er vedlikeholdsfri. Alle kostnader forbundet med ytre og indre vedlikehold, samt utskiftning av hvitevarer, tilfaller hotellet.

Eierne har også tilgang til felles vaskeri.

Nærmeste dagligvarebutikk er på Levang (ca. 10 min. med bil), eller Tangen (ca. 20 min.). Til Kragerø tar det ca. 35. min med bil, eller 10 minutter med ferge. Taxi-båt kan også bestilles.

Adkomst

Se Finn.no for veibeskrivelse.

Utleie

Leieforhold.

I motsetning til det mange tror, er leiligheten full selveier. Eierperioden går fra 10 juni til 20 august, samt 11 dager i påsken. Samlet leieinntekt for 2023 (inkludert delvis utleie i eierperioden) var på ca. kr. 90 000. Her kom kr. 37 000 fra utleie i eierperioden (mottar 50% av leien) og kr. 53 000 fra tidsrommet med utleieplikt (mottar 25% av leien).

Leiligheten består av 2 enheter, hotellrom og suite, som kan leies ut samlet eller hver for seg. Det største soverommet med tilstøtende bad har egen inngang og doble, lyddempende dører. Suiten består av 2 soverom, et bad, samt stue, kjøkken og spisestue.

Leiligheten kan også benyttes utenom eierperioden, forutsatt at den ikke allerede er utleid, etter nærmere avtale med hotellet. For dette, betaler man kun for utvask, kr. 1 500.

Det er kun hotellet som kan leie ut leiligheten.

For familier som stort sett ønsker å være ved sjøen om sommeren, er denne modellen ideell, hvor leiligheten også blir brukt når man selv ikke bruker den.

Innhold

Planløsning

2. etasje: Entré, stue/kjøkken/spisestue, 2 bad/wc og 3 soverom.

Annet: Ekstern bod.

Hoveddel: Stue med TV, bad, kjøkken, 2 soverom.

Hotellromdel: Soverom med TV og bad

Båtplass og golfbil (4 seter) Batterier byttet i 2022.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, med to innganger, en til suitedelen og en til soverommet (som kan leies ut som hotellrom). Entreen i suitedelen strekker seg innover mot stue og kjøkken. Rett ved ytterdøren er det nisje med garderobestang til yttertøyet. Rommet har ellers et stilrent uttrykk med parkett på gulvet og slette, malte vegger i en dus gråfarge, noe som er representativt for alle rom.

Kjøkken

Stuen, spisestuen og kjøkkenet er et åpent, gjennomgående rom, hvor kjøkkenet er smart plassert på midten, så her kan alle gjøre sitt og være sosial på samme tid. Kjøkkenet er bygget langs én vegg og har et moderne uttrykk med slette fronter i en lun beigefarge. Benkeplaten er av lys laminat med kant av eikelist, og nedfelt i benken er det oppvaskum i stål med avrenningsfelt. Kjøkkenet er fullt utstyrt med bestikk, glass, service, boller, gryter og stekepanne.

Mellom skap og benk er det downlights som benkebelysning og glassplate på veggen bak. Det er avtrekk fra uttrekkbar ventilator. Alle hvitevarer er integrert og består av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ett skap er låsbart til personlige eiendeler og basisvarer for eieren.

Stue og spisestue

Hele det delikate og luftige allrommet har parkett på gulvet og slette, gråmalte vegger som man fikk et førstemøte med i entreen. Skyvedører i hver ende gir gjennomgående dagslys og en tilnærmet sømløs overgang til de solfylte balkongene mot nord og sør. Spisestuen vender mot sørvendt balkong og er her det et stort spisebord hvor man kan samle familien til sosiale måltider. Mot nord er det sofa og tv-benk, samt magisk utsikt mot Kragerø og den vakre skjærgården.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har to tilnærmet identiske bad, ett med inngang fra entreen og ett med direkte tilknytning til det ene soverommet. Badene har lyse mosaikkfliser med gulvvarme, grønne mosaikkfliser på veggene og downlights i himlingen.

Videre er begge innredet med en integrert hylle over vegghengt toalett og håndvask med innfliset speil. Badet i suitedelen har et innfliset badekar med dusjgarnityr montert på vegg og dusjvegg i glass. Badet tilhørende soverommet har dusjhjørne med dusjgarnityr montert på vegg og dusjvegg i glass.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre soverom, hvor det ene som tidligere nevnt kan leies ut som eget hotellrom. Dette rommet har egen inngang fra svalgang, eget bad, veggmontert tv og utgang til sørvendt terrasse. Mellom soverommet og resten av leiligheten er det doble lyddører.

Alle soverommene har ellers parkett på gulvene, malte vegger i duse farger, høye skyvedørgarderobes med frostede fronter, samt senger med nattbord. To av soverommene har arbeidspult og ett rom i suitedelen av leiligheten har et høyt vindu og glassdør ut mot balkong med fantastisk sjøutsikt.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale utgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 8 418

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 610 510

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Månedlige felleskostnader, inkl. strøm, kr. 1 930
Årsavgift Kragerø Golfklubb, kr. 10 140
Årlig service golfbil + parkering/lading, kr. 6 300
Årsavgift båt plass, kr. 2 500

Diverse

Vedlikehold.

Etter 2 rettsaker mellom Sameiet og Kragerø Resort v/ Ivar Tollefsen er tvisten om vedlikehold nå endelig rettskraftig: Sameiet vant i begge instanser på alle punkter og Kragerø Resort har påtatt seg ansvaret for all utvendig og innvendig vedlikehold, samt nødvendig utskiftning av hvitevarer. Leiligheten framstår pr. i dag som relativt nedslitt, spesielt gulv og møbler, men ifølge Kragerø Resort v/ Ivar Tollefsen vil utbedringer skje i nærmeste framtid.? Sameiet følger dette nøye opp. Konklusjonen er at leiligheten er vedlikeholdsfri, så man kan nyte avslappende dager uten å bekymre seg for alt som burde vært gjort.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Viser til takstmanns konklusjon hvor det står følgende:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Pål Undall for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Stabbestadveien 3D i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten. Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: ytterdører, radon, innerdører, baderomsgulv, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og gulvradiator.

TG: 3 er gitt til: terrasse.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.

Den spesifikke bygningen denne leiligheten er en del av, er et bygg med leiligheter som er vertikalt og horisontalt delt.

INNVENDIG

Gulv har overflater av parkett.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflater av malte flater.

Innerdører er glatte tredører.

Mellom 621 og 622 er det to lydører.

VÅTROM

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og badekar på baderom.

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

KJØKKEN

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Forkrommet vannrør.

Avløpsrør i plast og forkrommet vannrør.

Gulvradiatorer i leiligheten.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannteknisk godkjent.

TOMTEFORHOLD

Leiligheten er en del av Kragerø Resort.

Golf, driving range, tennis, spa og badestrand.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Tekniske installasjoner > Varmesentral

TG 2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjik
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjik
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning"

Se tilstandsrapport i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.
MRK!Alle feil og mangler ved leiligheten skal utbedres av hotellet, dvs av Fredensborg fritid v/Ivar Tollefsen.

Innbo og løsøre

Innbo og løsøre medfølger.

Hvitevarer

Medfølger.

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming - Teknisk

Seksjonen oppvarmes med gulvvarme på badene og vannbårne radiatorer tilknyttet fellesanlegg som også leverer varmt forbruksvann. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom med eget bad. Videre har leiligheten balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et sunt og økonomisk inn klima.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Det er Kragerø Resort/hotellet som er ansvarlige for å rett opp i slitasje, feil og mangler ved leilighetene.

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kragerø golf & spa resort 1

Organisasjonsnummer

991146059

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Grant Thornton Økonomiservice AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/11/255/43:

03.11.2005 - Dokumentnr: 3598 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 127 434

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Rett til deling av festetomten uten samtykke fra bortfester.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:255 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Bestemmelsen om at festeretten ikke kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier er slettet

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2007 - Dokumentnr: 295558 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Kragerø Resort Anlegg AS

Org.nr: 993 880 736

Rettighetshaver er den til enhver tid eier av gnr. 11, bnr. 253, snr. 1.

Utleieplikt i perioden 20/8-10/6 hvert år med unntak av påskeuken

Gjelder fra fredag før pålmesøndag til 2. påskedag hvert år.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighet

Fra: Kragerø Golf & Spa Resort AS

Org.nr: 888 835 822

Til: Kragerø Resort Anlegg AS

Org.nr: 993 880 736

14.08.2007 - Dokumentnr: 644561 - Leieavtale

Gjelder feste

Leietid: 20 år

Fra dato: 30/03-2007

Rettighetshaver: Kragerø Golf & Spa Resort AS

Org.nr: 888 835 822

Leieinntektene reguleres ut fra sameiets samlede leieinntekter

Bestemmelser om forlengelse

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Utleieplikt i perioden 20/8 - 10/6 hvert år, med unntak av påsken

Med flere bestemmelser

16.05.2023 - Dokumentnr: 509651 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

13.08.2001 - Dokumentnr: 2269 - Leieavtale
Leietid: 40 år
Leie: NOK 200 000 pr. år
Rettighetshaver: Kragerø Resort Anlegg AS
Org.nr: 993 880 736
Årlig avg.endres til kr.535.000,- ved ferdigstillelse av anlegget.
Bestemmelser om regulering av leien
Rett for eier til å utstede festekontr.på hyttetomter,hotell
Med flere bestemmelser
Bestem om forlengelse for ytterligere 40 år.
Overført fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av leieavtale
Fra: Estatia Resort Kragerø AS
Org.nr: 980 332 594
Til: Kragerø Resort Anlegg AS
Org.nr: 993 880 736

03.11.2005 - Dokumentnr: 3598 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 127 434
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rett til deling av festetomten uten samtykke fra bortfester.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelsen om at festeretten ikke kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier er slettet
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2007 - Dokumentnr: 275175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Næring
Sameiebrøk: 106/6795

29.03.2007 - Dokumentnr: 295558 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:253 Snr:1
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder bod.
Med flere bestemmelser

29.03.2007 - Dokumentnr: 295558 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:257
Med flere bestemmelser

29.03.2007 - Dokumentnr: 295558 - Bestemmelse om båt plass
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:253 Snr:1
Med flere bestemmelser

Transport
Fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:256 Snr:5
Til: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:256 Snr:32

29.03.2007 - Dokumentnr: 295558 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:258
Med flere bestemmelser

28.11.2013 - Dokumentnr: 1035117 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:253 Snr:1
Avtale om forpliktelse til leie og drift i perioden 20 august til 10 juni hvert år, med unntak av deler av påsken.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 2007. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og privat avløp (renseanlegg). De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

Regulerings og arealplaner

Seksjonen er regulert til fritid/næring. Kopi av kart og reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse megler.

Det er lagt ut ett nytt byggetrinn til salgs på Kragerø resort. www.fredensborgfritid.no.

Prosjektet er også markedsført via Finn.no. Leilighetene blir en forlengelse av resorten.

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registrert som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Ingen odel.

Kort fortalt

- Lys og delikat 4-roms selveier på 98 kv.m. i andre etasje.
 - Gjennomgående planløsning med stue, kjøkken og spisestue.
 - Første rekke (rekketun E) med fri sjøutsikt til høyre (øst) for hotellet.
 - Egen P-plass i felles garasjeanlegg.
 - Ett medlemskap i Golfklubben.
 - Egen golfbil med 4 seter (nye batterier i 2022) og båt plass.
-

- Full tilgang til spa og treningscenter.
- Flott turterreng.
- Leiligheten kan benyttes utenom eierperioden, ved å betale for utvask.
- Ett soverom kan leies ut separat.
- Alt vedlikehold tilfaller hotellet.
- Nord- og sørvendt balkong.
- Balkongene har flotte solforhold.
- Kjøkkenet i åpen løsning.
- Alle hvitevarer er integrert.
- To flislagte bad med gulvvarme.
- Ett bad er tilknyttet soverom.
- Ekstern bod.
- Låsbart kjøkkenskap.
- Fri Wi-Fi.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

eiendommen selges i den forfatning den er under visning. salget følger avhendingsloven § 3-9:

"endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."

kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning.

Prisantydning

Kr 4 950 000

Totalpris

Kr 5 086 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 123 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr ,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet

på eiendommen. megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. for øvrig vises det til "forbrukerinformasjon om budgiving", som er på baksiden av budskjemaet. det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Selger

Pål Undall

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Ansvarlig megler

Guro Hana

Eiendomsmegler
Guro.Hana@sormegleren.no
Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

18.04.2024



Leiligheten ligger i andre etasje og allerede i entreen får man et godt førsteinntrykk av leiligheten.



Leiligheten er fullt møblert og alt vedlikeholdt tilfaller hotellet.



Fra stuen er det nydelig sjøutsikt via skyvedør ut mot den nordvendte balkongen.



01Fasade_8.jpg



01Fasade_9.jpg



Stuen, kjøkkenet og en spisestue er et gjennomgående, luftig og sosialt oppholdsrom.





Leiligheten er innredet med spisebord så her kan man samles til måltider, brettspill, kort og yatzy.





Kjøkkenet er smart plassert på midten, så her kan alle gjøre sitt og være sosial på samme tid.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et låsbart skap.



Det er tre gode soverom i leiligheten.



Ut mot resten av leiligheten har soverommet doble lyddører.



Dette soverommet har egen inngang, eget bad og balkong og kan leies ut separat om ønskelig.



Det er skyvedørgarderobber på hvert soverom, i tillegg medfølger det en ekstern bod.



Fra det ene soverommet kan man beundre sjøutsikten fra sengekanten.





01Fasade_17.jpg





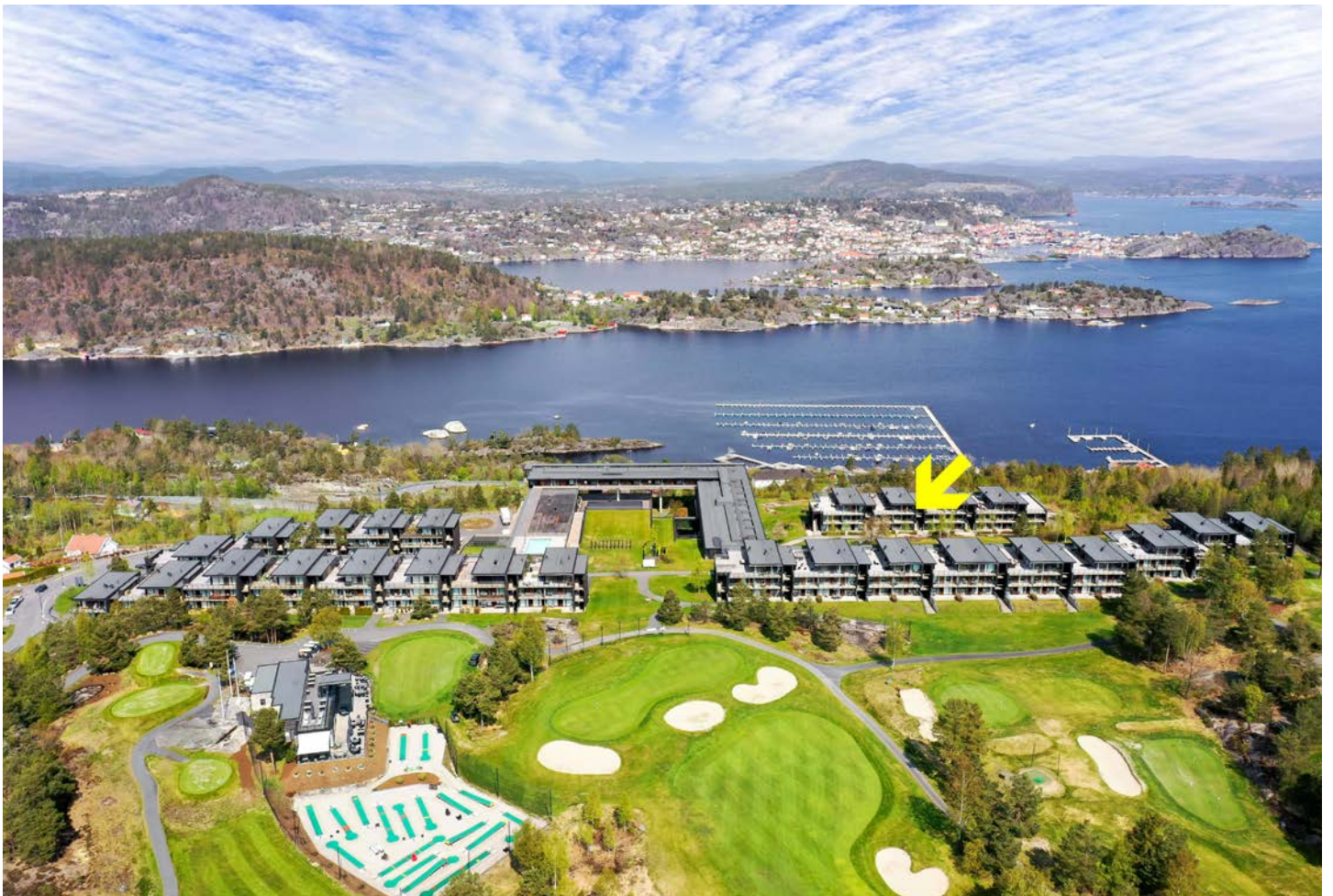
Fra den nordvendte balkongen får du fri utsikt mot Kragersø og den vakre skjærgården.



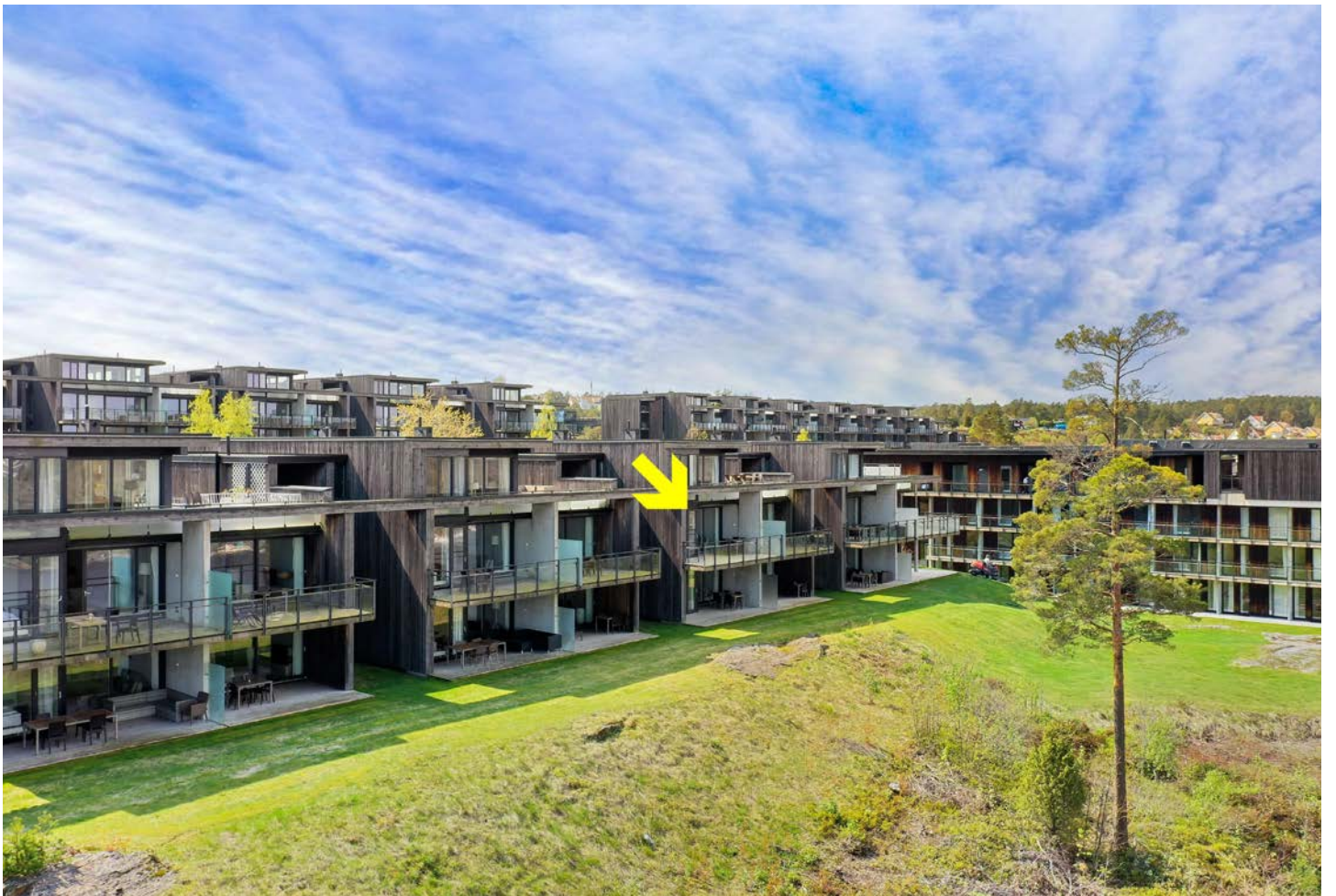




Velkommen til Kragerø Resort 621/622 – en attraktiv selveierleilighet i 2. etasje i første rekke til høyre for hotellet.



Til leiligheten medfølger det ett medlemskap i Kragerø Golfklubb og golfbil med 4 seter, som fikk nye batterier i 2022.









Med golfbilen kan man lett ta seg ned til sjøen med strand, Beach Club og egen båt plass.





Som eier av selveierleiligheten får du full tilgang til både spa og treningsrom.



01Fasade_23.jpg







Den flotte 18-hulls golfbanen ved ble etablert i 2003 og og anses som en av Norges beste og mest særegne golfbaner.







Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 79
Mob.: 481 62 074
lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 58
Mob.: 979 94 299
arve.bohlin@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Kragerø Resort 621/622, 3788 STABBESTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00