

Kammen 16 - "Sydri"

KRAGERØ - STABBESTAD



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Overbygget terrasse. Her digitalt stilet



Romslig terrasse. Her digitalt stilet



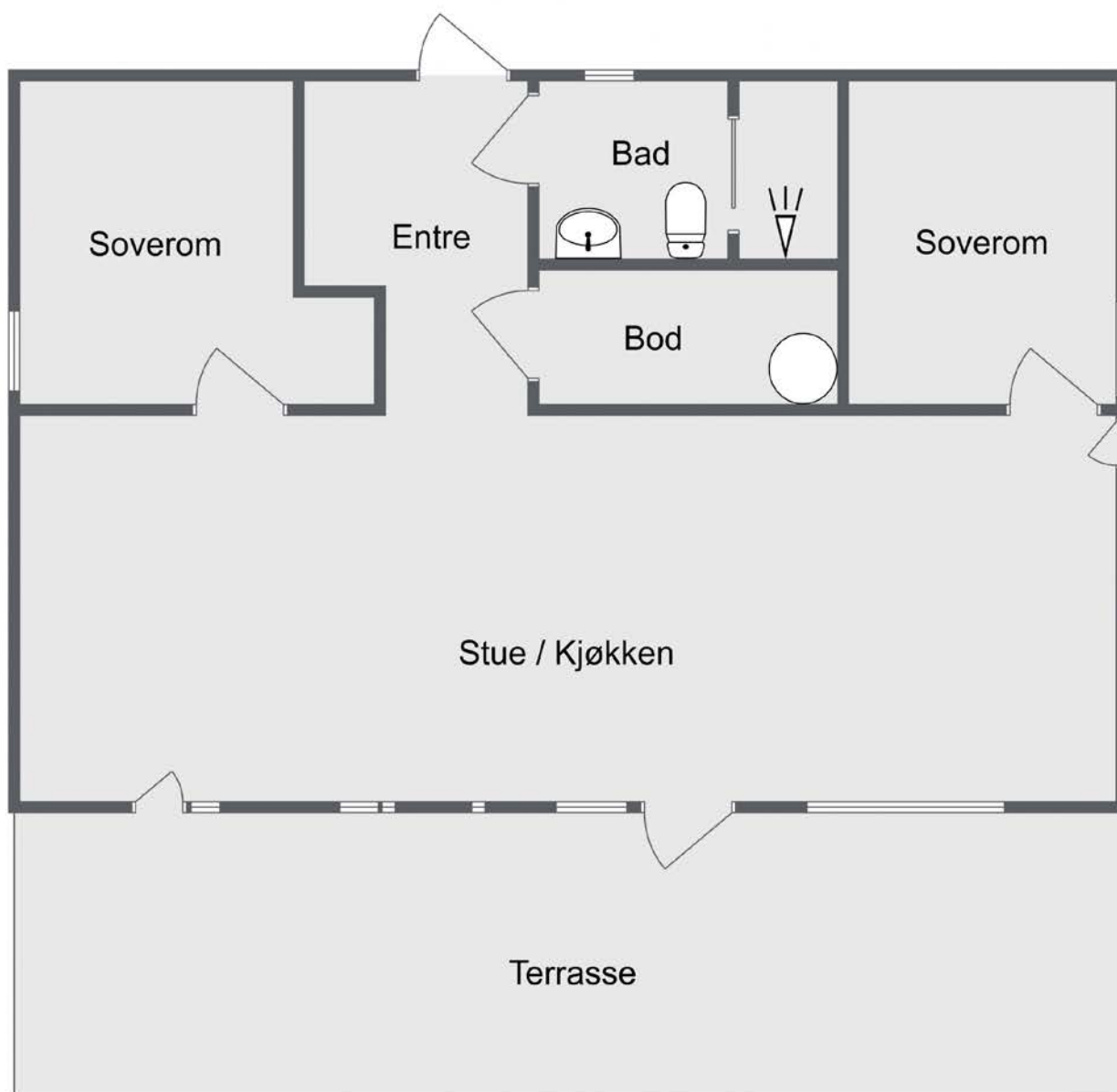
Kammen 16 med inngangspartiet



Tomten er flat og opparbeidet med gruset adkomst, plen og innslag av naturtomt

Kammen 16

1. Etasje



Ny, lekker hytte med høy standard og effektiv arealdisponering! Flott beliggende rett ved attraktive Kragerø Resort.

OMRÅDE
KRAGERØ - STABBESTAD

ADRESSE
Kammen 16, 3788 STABBESTAD

Prisantydning
kr 3 990 000,-

Omkostninger: **kr 45 390,-**
Totalpris: **kr 4 035 390,-**
Kommunale avgifter: **kr 22 135,- per år**



BRA-i: 49 m²

BRA Total: 49 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2023
Soverom: 2
Rom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 482.7 m²

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler

909 22 227
simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø
Storgata 16, 3770 Kragerø
35 98 11 00
sormegleren.no

KAMMEN 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 348 i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

482.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og fin tomt opparbeidet med gruset adkomst, plen og innslag av naturtomt.

Beliggenhet

Hytta ligger inne på populære "Sydri" hyttefelt, i nær tilknytning til Kragerø Resort. Her er man et "steinkast" unna en av Norges mest attraktive 18 hulls golfbaner, men det tilbys også både driving range, kortbane og minigolfbane! Det er også mange andre aktiviteter på området som f.eks. sandvolleyball, tennis og klatrevegg for å nevne noe. Spa, restaurant og andre fornøyer seg finner man også på hotellet. Det er kort vei ned til sjøen hvor man har badeplasser, Beach Club, båthavn, basseng og restaurant (det er også her tilrettelagt med golfbil vei fra hytta og ned til sjøen). Her arrangeres det også med jevne mellom konserter og andre kulturtilbud. Ferjeforbindelse med få minutters overfart til Kragerø sentrum med "alt" av servicefunksjoner, butikker, spisesteder og utesteder med et pulserende småbyliv sommerstid som må oppleves. Ønsker man å bade og sole seg i fantastiske omgivelser i skjærgården uten å bruke båt, kan man kjøre ca. 10 min. videre til Portør hvor man blant annet finner Stangnes friområde. Det er småbåthavn ved Stabbestranda hvor det iflg. oppdragsgiver er mulig å kjøpe seg båt plass. Det er herfra umiddelbar adkomst til en av Norges vakreste skjærgårder som byr på stort mangfold av flotte naturhavner, trange sund, fjorder og nærhet til åpent hav. Skjærgården har et stort antall øyer med både fastboende og turister, både med og uten ferjeforbindelse som bør utforskes! På den fine uteplassen til hytta er det også mulig å trekke seg tilbake med gode solforhold og i naturskjønne omgivelser. Området byr også på nydelig skogsterreng, sykkelstier mv.

Adkomst

Fra Oslo følges naturlig E-18 sørover og man bør her ta av motorveien andre avkjørsel til Kragerø ved Tangen. Fra Tangen følges Kjølbrøndsveien videre ut til Stabbestad. Kjør opp hvor det er skiltet Kragerø Resort og kjør forbi hotellet til parkeringen til Sydri ligger på høyre side. Hytta er forøvrig merket med vår "til salgs" plakat.

Bebyggelsen

Hyttefeltet består av frittstående bebyggelse.

Byggemåte

Hytta står på ringmurselementer og støpt såle. Isolert trekonstruksjon kledd med panel. Sadlet takverk som er tekket med papp.

Innhold

Meget arealeffektiv og flott planløsning med alt på én flate.

Inneholder: Gang/entrè, 2 soverom, bod-/teknisk rom, bad og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik og fin terrasse.

Standard

Hytta er oppført i 2023 og holder en meget god standard. Meget god planløsning med svært effektiv arealdisponering. Oppført av Leve Hytter AS og fremstår med solide, spennende materialvalg.

Flislagt gulv i entrè og for det meste heltre furugulv med hardvoksoljet overflate. Det er varmekabler i entrè, bad og på vaskerom/bodrom. For det meste panelte flater på vegger og himlinger. Vedlagt følger romskjema hentet fra utbyggers FDV dokumentasjon.

Store vindusflater som sikrer utsyn og naturlig belysning.

Stuen en enkel å møblere opp og det er utgang til terrasse-/hagedel. Åpen kjøkkenløsning med innredning levert av HTH. Slette, malte fronter og godt med både skap-/benk plass. Integreerte hvitevarer (stekeovn og induksjonsplate, oppvaskmaskin samt kombinert kjøleskap m/frys. Hvitevarer fra Electrolux).

Delikat bad med flislagt gulv med varmekabler og panelte overflater. Dusjnisen har flislagte overflater med fine glassvegger. Wc og servant i innredning. I tillegg til badet er det det kombinert vaskerom-/bod med flislagt gulv og panelte overflater. Det er her lagt opp til vaskemaskin og her er også varmtvannsberederen, rørfordelerskap og el-tavlen etablert.

Hytta har 2 soverom, begge med funksjonell størrelse.

En flott kvalitetshytte som må ses!

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp.

Parkering

Felles parkeringsplass like ved hyttefeltet.

Det er et mål at Sydri skal være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. All parkering skal skje på parkeringsplassen ved innkjøringen til Kammen. Bilkjøring og stans på veiene i velområdet er bare tillatt i forbindelse med av- / påstigning og av- / pålessing. Dette i.h.t gjeldende vedtekter. Tilrettelagt med el-billadere etter gjeldende bestemmelser.

Kammen 18 med gnr. 11 bnr. 347, har adkomst over en mindre del av tomten til denne eiendommen (Kammen 16) som vises i situasjonskart vedlagt salgsoppgaven. Selger (utbygger) vil tinglyse denne adkomstretten før overtagelse og vil følgelig bli liggende som en heftelse på Kammen 16. Konferer gjerne megler om behov.

Diverse

-Reguleringsplanen legger til rette for etablering av bod/golfbilgarasje på inntil 15 kvm (maks gesimhøyde på 2,5 m og maks mønehøyde på 4 m over planert terreng, og takform lik hytta).

-Båtplass kan fås kjøpt av Fredensborg Kragerø (kr. 200 000,-, men justeres årlig)

-Kjøp av golfbil kan skje gjennom Kragerø Golf. Prisene varierer i.ht. modell (priseksempel ca. kr. 159 000,- eks mva. til sluttkunde for "ClubCar Tempo" med standard seter, bagstativ og frakt. NB! Oppgitte pris kan justeres uten videre ansvar for megler/selger).

-Områdets flotte tilknytning til Kragerø Resort og Kragerø Golf gir om ønskelig muligheter for kjøpe av tjenester som plenstell, vinteroppsyn, gartnertjenester, nøkkeloppbevaring mv. Fullstendig prisliste kan for dem som er interessert i disse tjenester fåes av megler på forespørsel.

-Eiendommen selges inkludert 1 års gratis medlemskap i Kragerø Resort Club, hvor man blant annet har fri inngang til Spa avdeling og treningsrom på hotellet, og i tillegg noen rabatter på utvalgte spa behandlinger (10%), mini golf/korthullsgolf/fotball- og frisbeegolf (50%), samt noe rabatt på take-away pizza og klær/sko på proshop'en. Fullstendig oversikt kan om ønskelig fåes av megler. Priser justeres årlig og innhold i tilbud kan endres.

-Selger besørger FDV dokumentasjon for bygget overlevert ny eier ved overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i entrè, bad og vaskerom/bod. Forøvrig flere termostatstyrte panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 22 135

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Ovennevnte beløp er fordelt over flere terminer og inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er på kr. 9280,- i 2025, og er medregnet i ovennevnte kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter så må ny eier beregne seg faste utgifter som f.eks strøm, bygning-/innboforsikring, tv-/internett og evt. velutgifter.

Kammen Vel sine vedtekter definerer også enhver eier på Kammen sitt ansvar for å dekke sin andelsmessige kostnad for veiadkomst, som er inkludert i nevnte velavgift.

Årlig velavgift

Kr 4 800

Velforening

Pliktig medlemskap i Kammen velforening. Årlig kontingent fastsettes av styret i velforeningen. Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/11/348:

10.01.2022 - Dokumentnr: 30799 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:11 Bnr:259

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 510534 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:348

Kammen 18 med gnr. 11 bnr. 347, har adkomst over en mindre del av tomten til denne eiendommen (Kammen 16) som vises i situasjonskart vedlagt salgsoppgaven. Selger (utbygger) vil tinglyse denne adkomstretten før overtagelse og vil følgelig bli liggende som en heftelse på Kammen 16. Konferer gjerne megler om behov.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.05.2023. 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

Offentlig tilknyttet vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Detaljreguleringsplan for Kammen - Kragerø Resort, med ikrafttredelsesdato 01.09.2016, hvor eiendommen er vist som frittliggende fritidsbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som fritidsbebyggelse nåværende, hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret 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.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 3 990 000

Totalpris

Kr 4 035 390,-

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum (NB! Kun av tomteverdi kr 1 000 000,- da hytta er nyppført/ikke tatt i bruk):
kr 25 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 45 390,-

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 budgivningen. 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 budgivning", 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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike 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 kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og digital markeds pakke kr 7.600,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Selger

Resort Invest AS

Oppdragsansvarlig

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

17.01.2025



Velkommen inn!



Stuen. Her digitalt stilet



Stue med åpen kjøkkenløsning. Her digitalt stilet. HTH innredning med integrerte hvitevarer.





Delikat bad med flislagt dusjnise med glassvegger. Forøvrig panel på vegg/himling. Wc og servant i innredning.



Kombinert teknisk rom/bod - og vaskerom. Her er det opplegg til vaskemaskin, el.tavle, rørfordelingskap og varmtvannsberederen plassert.



Soverom 1. Her digitalt stylet



Soverom 2



Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, plen og innslag av naturtomt

Arealmåling av bygg på Kammen 16

Matrikkel: **Gnr 11: Bnr 348**
Kommune: **3814 KRAGERØ KOMMUNE**
Adresse: **Kammen 16, 3772 KRAGERØ**



Dato befaring: 11.04.2024
Utskriftsdato: 11.04.2024
Oppdrag nr: 24011

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ramberg Takst
Bjerketangen 34, 3790 HELLE
Telefon: 952 49 009

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Knut Ramberg
Telefon: 952 49 009
E-post: knut@bjerketangen.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rapportdata	
Kunde:	Resort Invest AS v/Kristian Larsen.
Takstingeniør:	Knut Ramberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.04.2024. - Knut Ramberg. Takstmann. Tlf. 952 49 009

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3814 KRAGERØ Gnr: 11 Bnr: 348
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Resort Invest AS
Adresse:	Kammen 16 3788 Stabbestad

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					

Takstmannens mandat.

Takstmannens mandat er å måle opp arealer av bygg på Kammen hyttefelt.

Arealer.

1 etasje - BRA - i er 49 m². Totalt 1 etasje er 49 m².

1 etasje - Gulvareal er 49 m².

TBA - Åpen areal er 27 m², fordelt på terrasse og inngangsparti.

Rom.

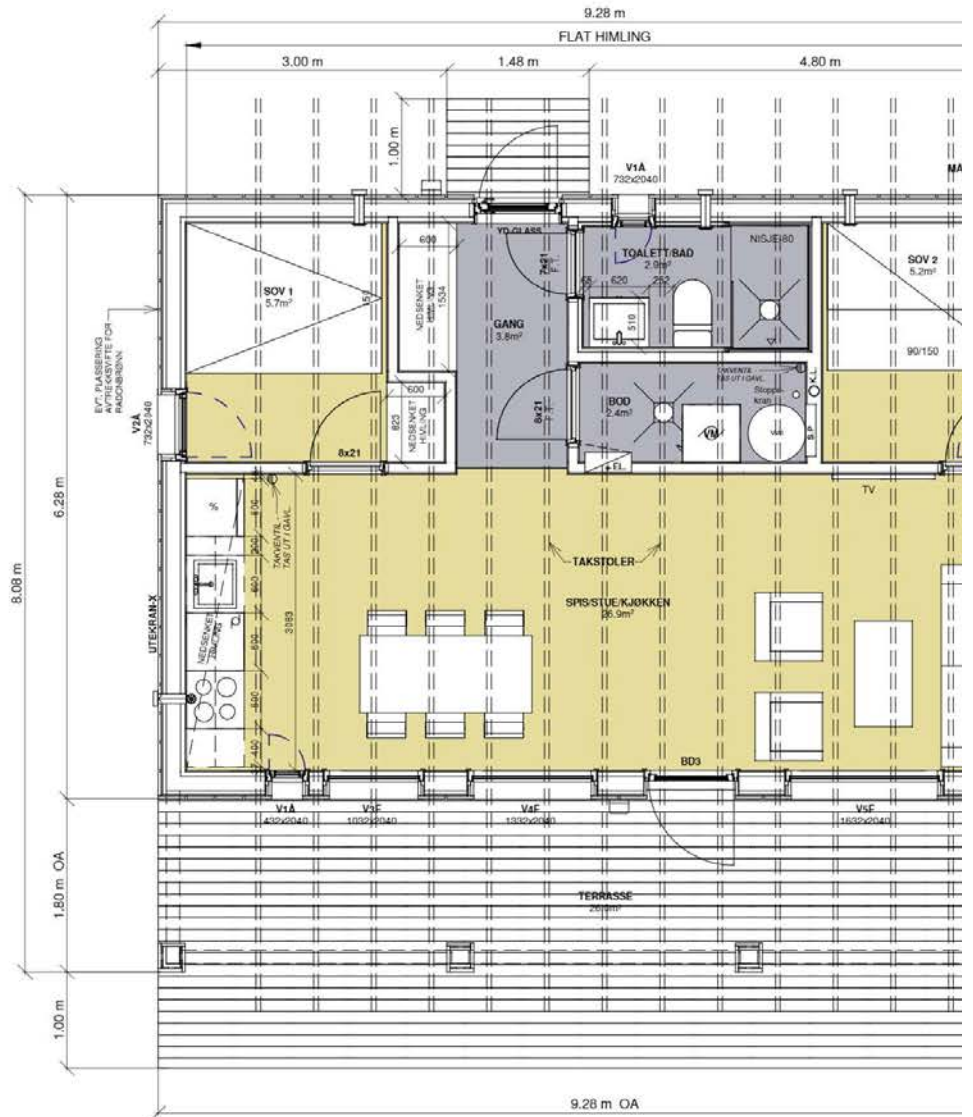
47 m² P-rom - Stue/kjøkken, gang, baderom og to soverom.

2 m² S-rom - teknisk rom/bod.

HELLE, 11.04.2024



Takstmann Knut Ramberg
Takstmann
Telefon: 952 49 009



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

I.O.V.F:

SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

PLANTEGNING - HTH

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

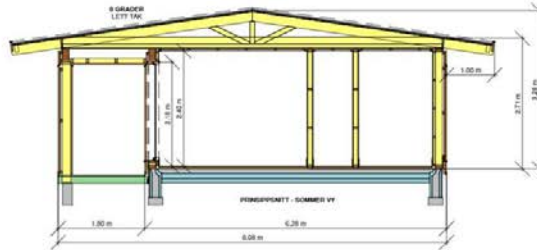
SOMMER-VY - T1

1 : 50

19.03.2021

Terje Plassen

VY T1



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

SNITT

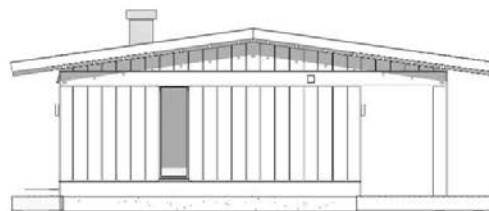
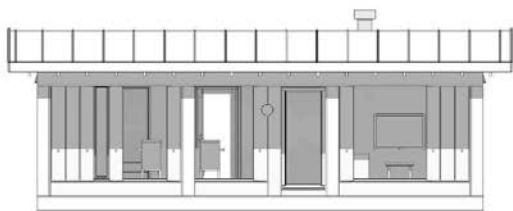
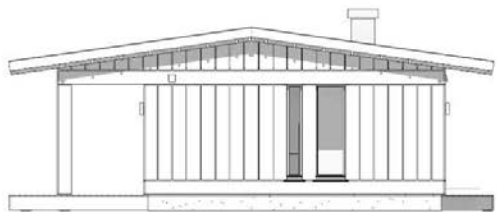
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER-VY - T1
1 : 100
19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 -10

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

FASADE

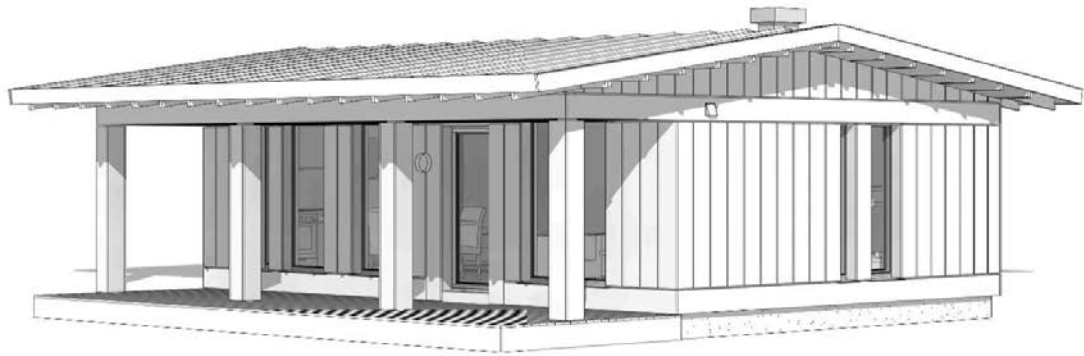
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER-VY - T1
1:100
19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 -3

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 1

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

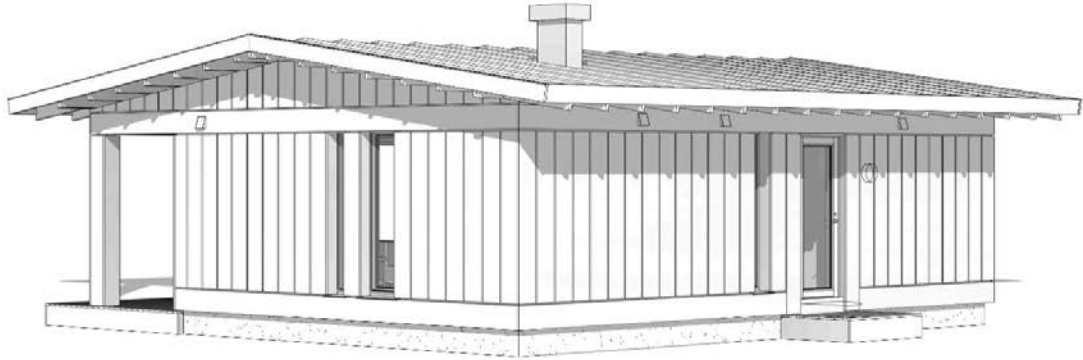
SOMMER-VY - T1

19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 -4

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 2

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

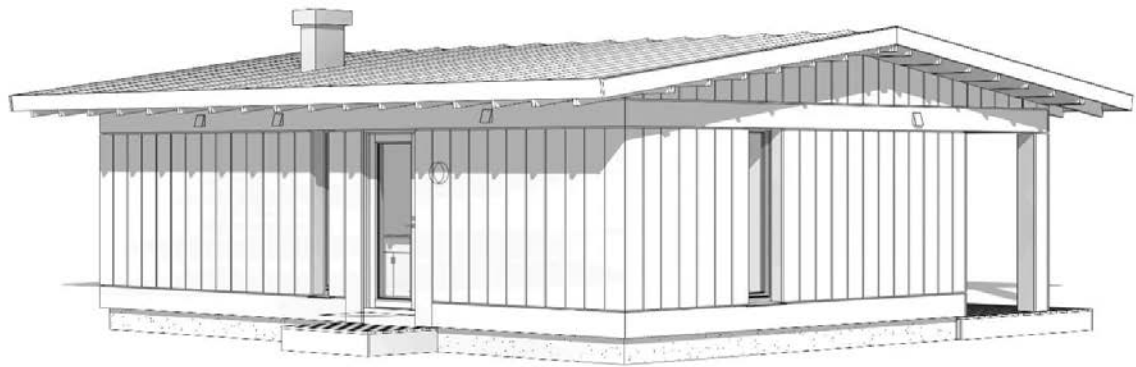
SOMMER-VY - T1

19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 -5

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

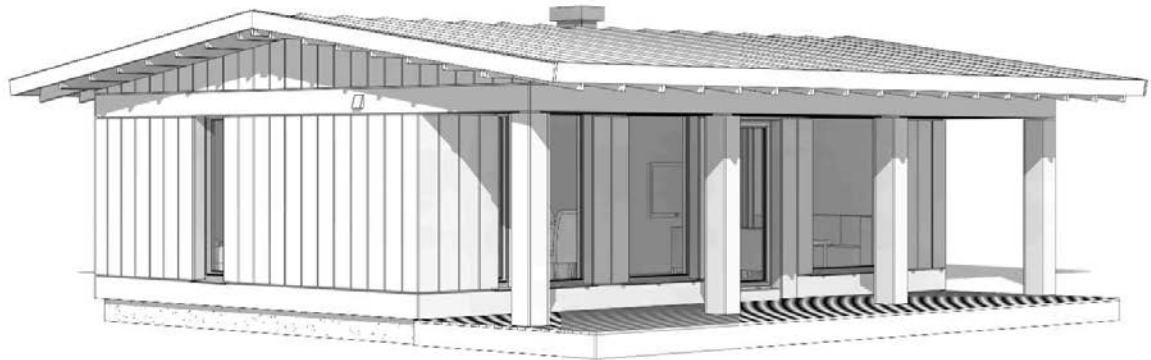
SOMMER-VY - T1

19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 - 6

Leve  Hytter

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



SOMMER-VY - T1

LEVE HYTTER AS

PERSPEKTIV 4

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

SOMMER-VY - T1

19.03.2021
Terje Plassen

VY T1 - 7

Leve  Hytter

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Leve Hytter AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Deres ref.

Vår ref.
22/00486-5

Dato
01.05.2023

Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/348, Kammen 16 - nybygg hytte

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10

Administrativt vedtak etter delegert myndighet

Tillatelse gitt	27.04.2022
Gårds- og bruksnummer	11/348
Byggested (adresse)	Kammen 16, 3788 Stabbestad
Tiltaks art	Nybygg fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	49 m² + 17 m² åpent overbygd areal
Tiltakshaver	Resort Invest AS

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

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

Ferdigmelding må i tillegg returneres til kommunens VAR-avdeling etter utført arbeid for at tilknytningen skal være gyldig og anlegget skal være godkjent, ref. vedtak datert 10.02.2022, sak 22/00458.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Med hilsen

Kenny Tran
Plan- og bygningssjef

Eirik Carlsten
Rådgiver byggesak / ingeniør

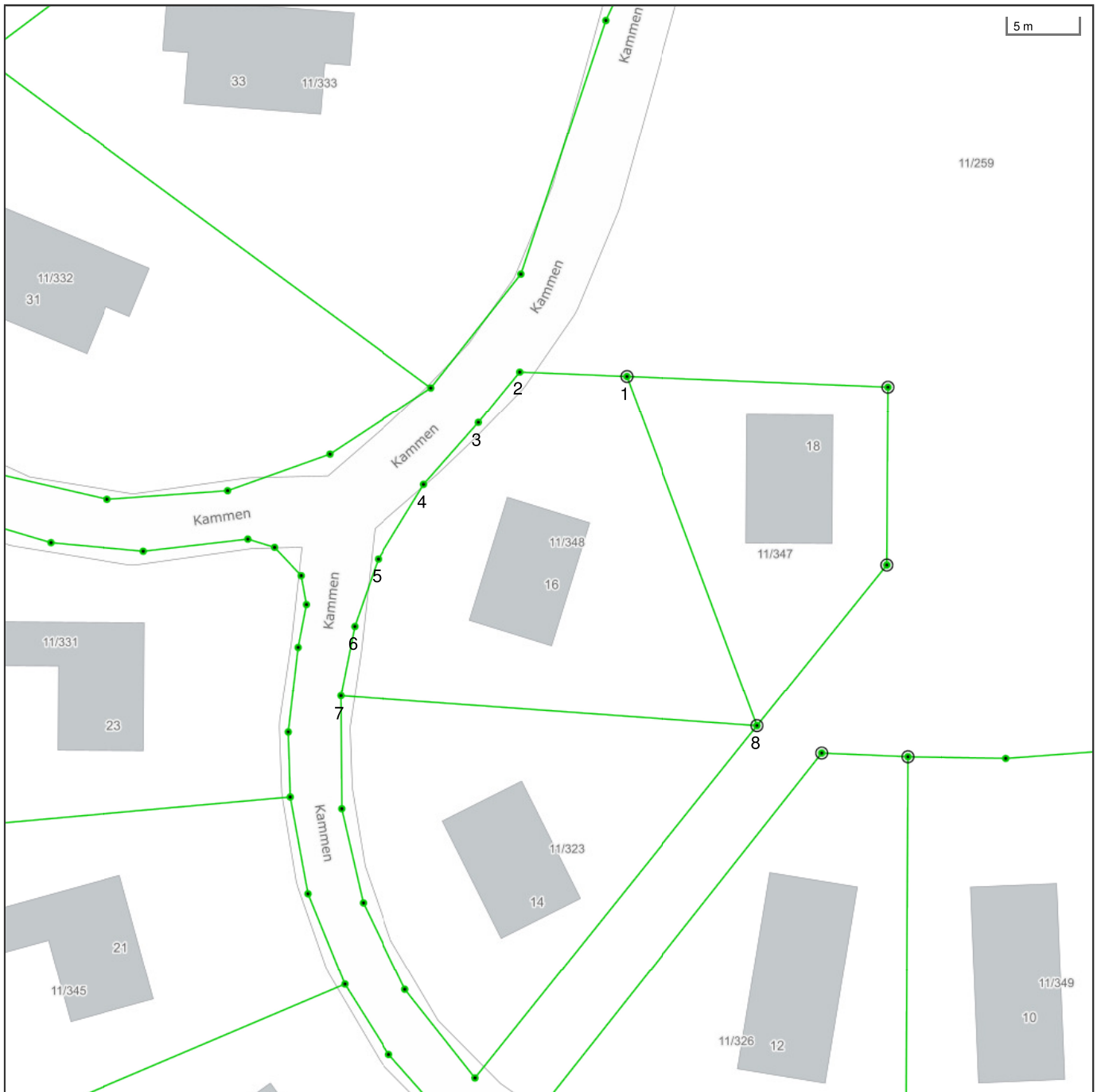
Brevet er godkjent elektronisk.

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

Eiendomskart for eiendom 4014 - 11/348//



5 m



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

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	482,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6522756,127048	Øst 522468,923014

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6522763,771795	522478,070187	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,45	
2	6522764,04	522470,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,59	
3	6522760,42	522467,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
4	6522756,01	522463,717	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
5	6522750,711	522460,508	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,19	
6	6522745,935	522458,866	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
7	6522741	522457,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
8	6522739,046	522487,465	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,62	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 348

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.01.2022 kl. 10:52
Produsert av: Jasmin Kahrmanovic
Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrmanovic
Knut A. Sørdal
KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 10.01.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 11 / 348 482,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

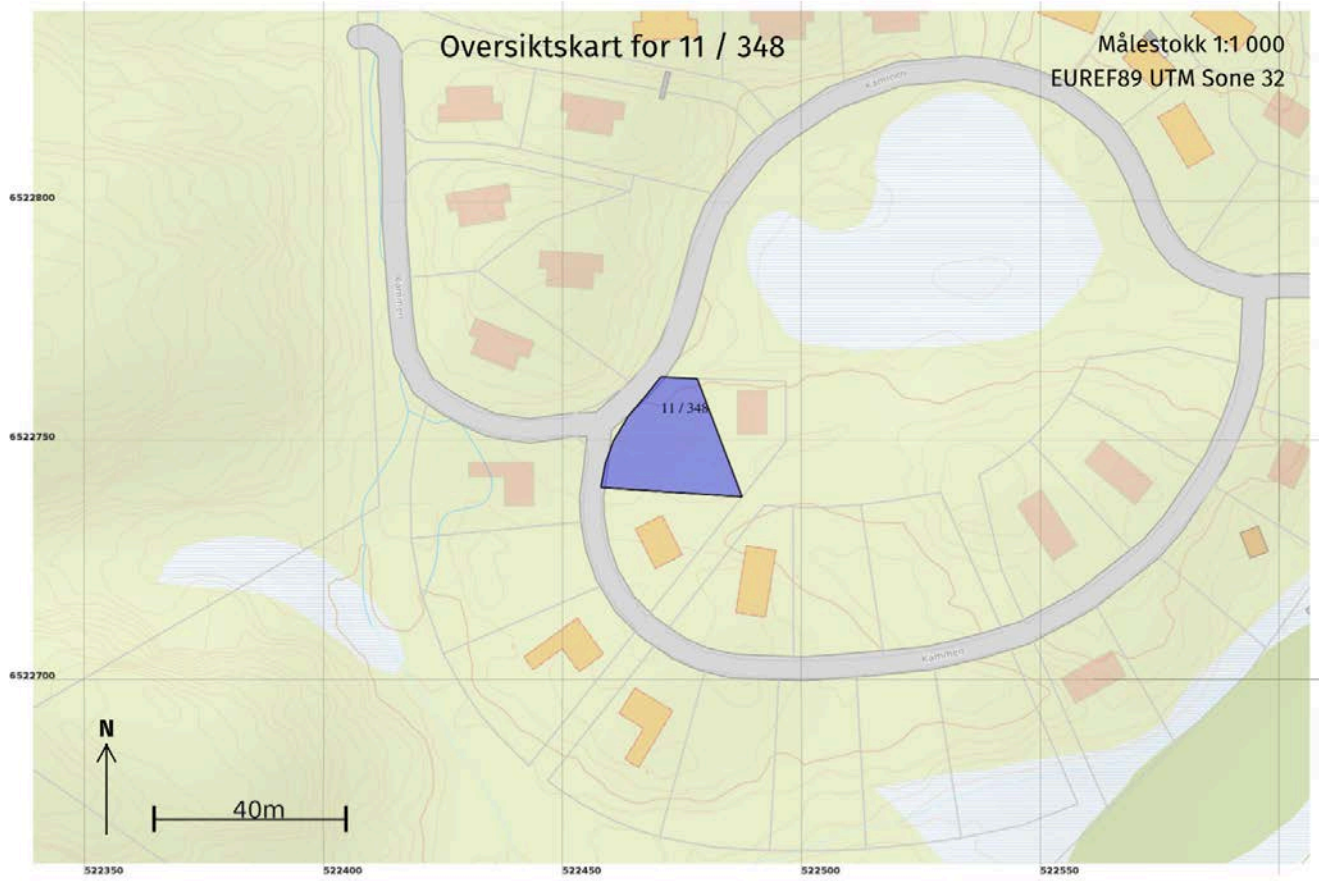
Oversikt over teiger

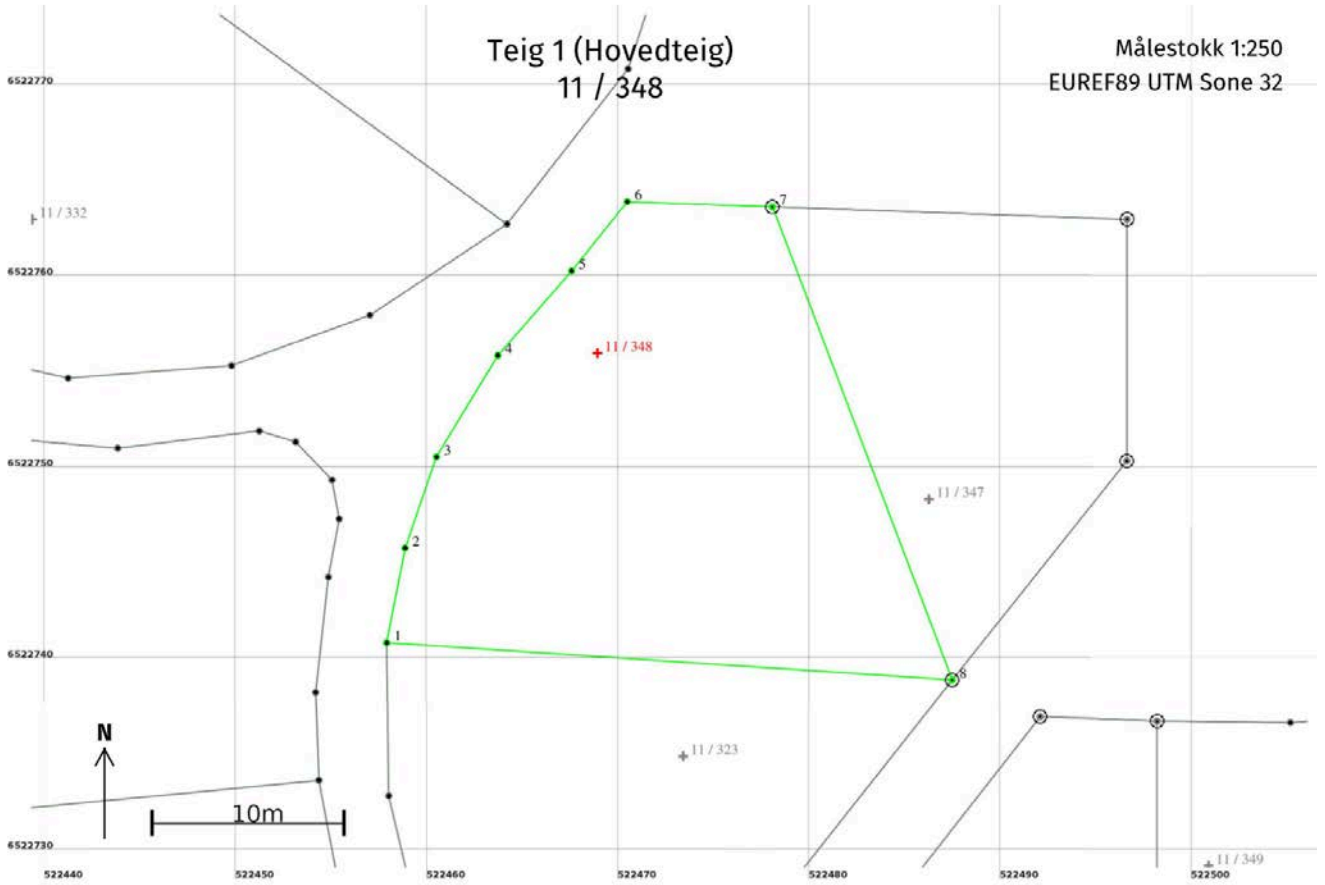
(EUREF89 UTM Sone 3)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522756	522469		482,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			19.10.2021				Tinglyst		10.01.2022		kahjas	10.01.2022
Oppmålingsforretning				Sak 21/04639			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	3814 - 11/259		-482,7		
							Mottaker	3814 - 11/348		482,7		
							Berørt	3814 - 11/323		0		
							Berørt	3814 - 11/347		0		





Areal og koordinater

Areal: 482,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6522756 Øst: 522469

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6522741,00	522457,91	5,03	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522745,94	522458,87	5,05	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522750,71	522460,51	6,19	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6522756,01	522463,72	5,86	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522760,42	522467,57	4,64	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6522764,04	522470,48	7,59	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6522763,77	522478,07	26,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6522739,05	522487,47	29,62	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 15.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kammen 16, 3788 STABBESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 133,00 kr
Eiendomsskatt	8 120,04 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	3 835,92 kr
Sum	20 166,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	2320000 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	9 280,00 kr	773,33 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	256,50 kr
Vannavgift	50 m ³	21,70 kr	1/1	0 %	1 085,00 kr	90,41 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	252,81 kr
Kloakkavgift	50 m ³	47,50 kr	1/1	0 %	2 375,00 kr	197,91 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	273,65 kr
				Sum	22 135,60 kr	1 844,61 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	482.7
Etablert dato	10.01.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	11/348
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.10.2021 10.01.2022	Sak 21/04639	Tinglyst 10.01.2022	11/259 (-482,7), 11/348 (482,7) 11/323, 11/347

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6522756.13	522468.92		Ja	482.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGERØ RESORT EIENDOM AS S920234682	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Fredensborg AS, Stensberggata 27 0170 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Kammen 16

Adressetilleggsnavn: Kammen

Poststed	3788 STABBESTAD	Kirkesogn	05090102 Levangsheia
Grunnkrets	105 Myra	Tettsted	
Valgkrets	1 Levangsheia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301064499		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	01.05.2023

1: Bygning 301064499: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 01.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	58,3
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	58,3
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	75
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.04.2022	31.05.2022
Ferdigattest	01.05.2023	02.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kammen 16	H0101	11/348	49	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	58,3	58,3

Romskjema Vy_15

KUNDE: Resort Invest AS ved Nikolai Tefre Lunder
 BYGGEPLASS: KFRAGERØ
 DATO: 00.01.2020



Rom	M2	Ulv	Gulv-varme	Veggpanel limtre 30cm VY Design	Himlingspanel limtre 20cm VY Design	Listverk VY-Design 12x45. Fyllist i 145mm	Sokkellis	Kommentar
GANG	3.8	MOSA Global Collection Farge: 75450 (GRA)	Ja	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå		
BOD	2.2	MOSA Global Collection Farge: 75450 (GRA)	Ja	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå		NB Sokkellis
BAD 1	2.9	MOSA Global Collection Farge: 75450 (GRA)	Ja	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå	JA	
				Veggflis for dusjnise				7 m2
				Veggflis MOSA Global Collection GRA Farge tilsv gl				m2
				Veggflis for hele vegger				
STUE/SPIS/KJØKKEN	26.9	FURU 25x35/ H2 Natur ARTIC	Nei	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå		
SOV 1	5.2	FURU 25x35/ H2 Natur ARTIC	Nei	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå		
SOV 2	5.7	FURU 25x35/ H2 Natur ARTIC	Nei	VY Steingrå	VY Steingrå	VY Steingrå		

Tilleggsinfo til romskjema:
 Utvendig behandling 1 strek fra fabrikk; farge NCS S5502G (GRÖNN UMBRA).

Farge vinduor og YD i glass: RAL 7030 Glass: 2-lags glass, 2-sidig herdet

Farge innerdører: Slett "HTH Stockholm" S 4005-Y50R
 Behandling utv klodnin: Grunnet under og overligger BEH 1 STRØK
 Taktekking: Pasptak med listetekking

KRAGERØ KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KAMMEN – KRAGERØ RESORT

PlanID: 2016179

Endring av plan og bestemmelser 15.04.2020

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

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

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)

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

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

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

Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområder GN7-GN10

Landbruks-, Natur og friluftsområder

- Friluftsmål LF1 – LF6

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

Idrett/vannsport VI1-VI2

Hensynssoner (Pbl §12-6)

-Bevaring av kulturmiljø H570_1

-Høyspenningsanlegg H570

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelle krav

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

2.2 Rekkefølgekrav

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

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

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

2.3 Dokumentasjonskrav

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

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

2.4 Samfunnsikkerhet og beredskap

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

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

2.5 Automatisk freda kulturminner

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

2.6 Hensyn til landskap, terreng og vegetasjon

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

§3 – REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1-BFF9

Totalt tillates det inntil 40 frittliggende fritidsboliger i planområdet.

Fritidsboligene skal etableres innenfor gitte byggegrenser.

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

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

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

Det tillates oppført bod/golfbilgarasje i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på inntil 15 m². Garasje/bod skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5m og maksimal mønehøyde på 4m over planert terreng. Takform skal være lik tiliggende fritidsbolig.

3.1.2 Renovasjon BRE

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

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

3.1.3 Lekeareal, BLK

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

3.1.4 Golfbane, BGB

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

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

3.1.5 Idrettsanlegg, Idrett, BIA

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

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

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

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

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

3.2.1 Kjøreveg SKV1-SKV2

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

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

3.2.2 Gang- og sykkelvei SGS

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

3.2.3 Gang- og sykkelvei SVG1 og SVG2

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

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

3.2.4 Parkeringsplasser SPP1, SPP2 og SPP4

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

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

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

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

3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr.3)

3.3.1 GN7-10

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

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

3.4.1 Friluftsmål – LF1-LF6

Arealene LF1-LF6 skal ivaretas som naturareal.

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

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

VFV er eksisterende vannspeil.

3.4.2 Idrett/vannsport VI1 og VI2

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

§4 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

4.1 Bevaring av kulturmiljø

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



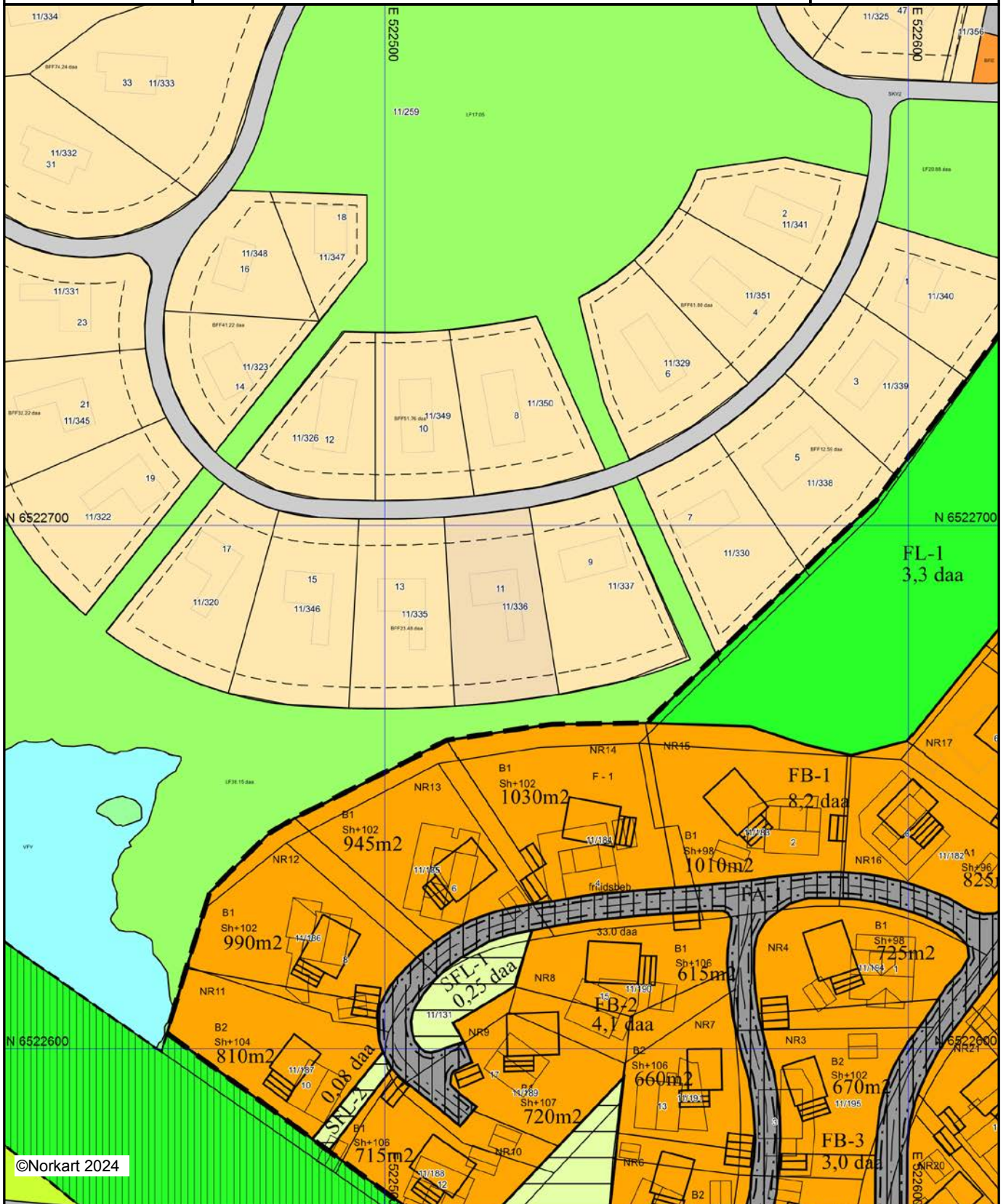
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/336
Adresse: Kammen 11
Dato: 03.04.2024
Målestokk: 1:1000







UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)


Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Idrett
-  Golfbane
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Friluftsfornål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrænse
-  Byggegrænse
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc)

-  Område for fritidsbebyggelse


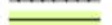
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledc

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør



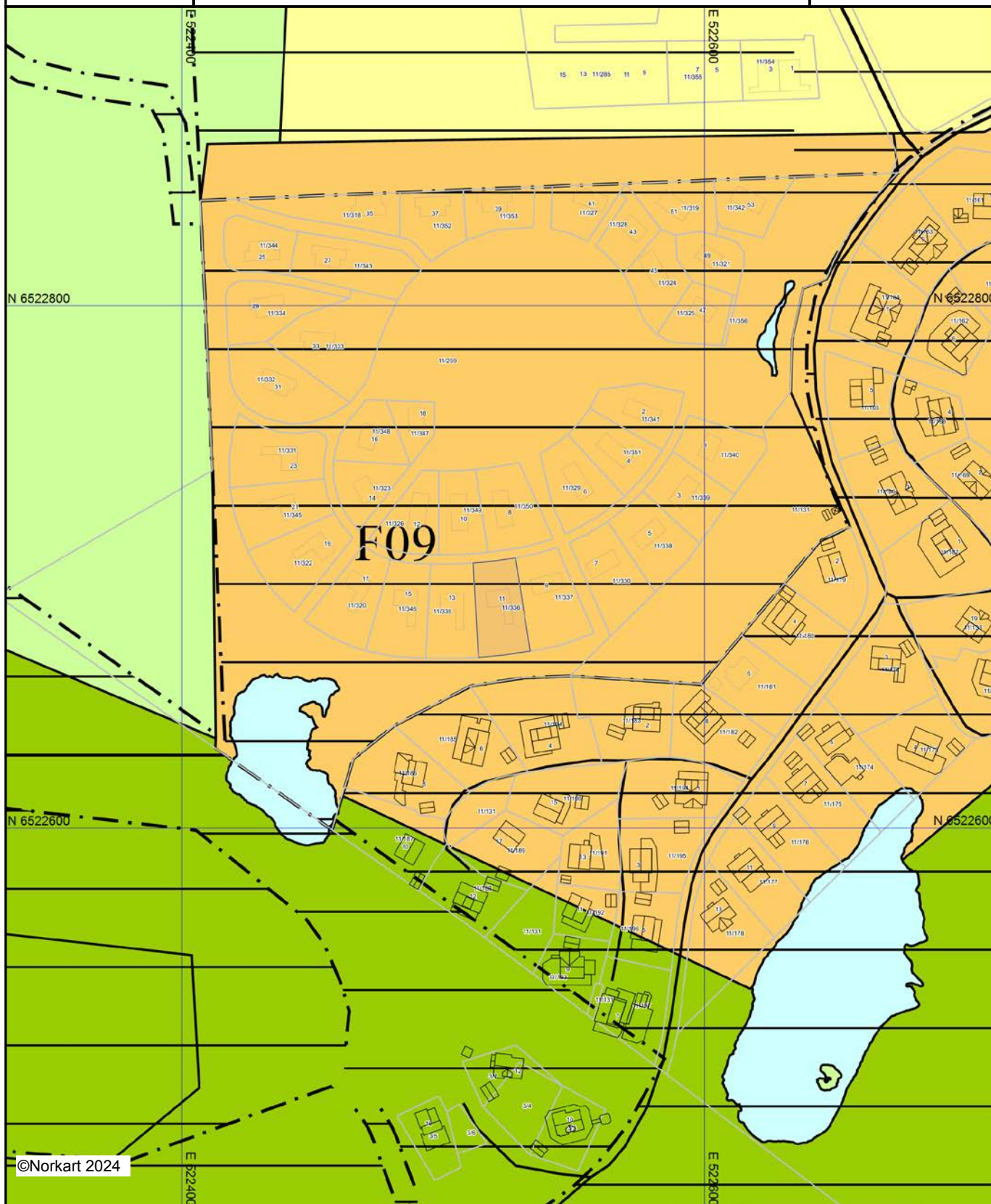
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/336
Adresse: Kammen 11
Dato: 03.04.2024
Målestokk: 1:2000






UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

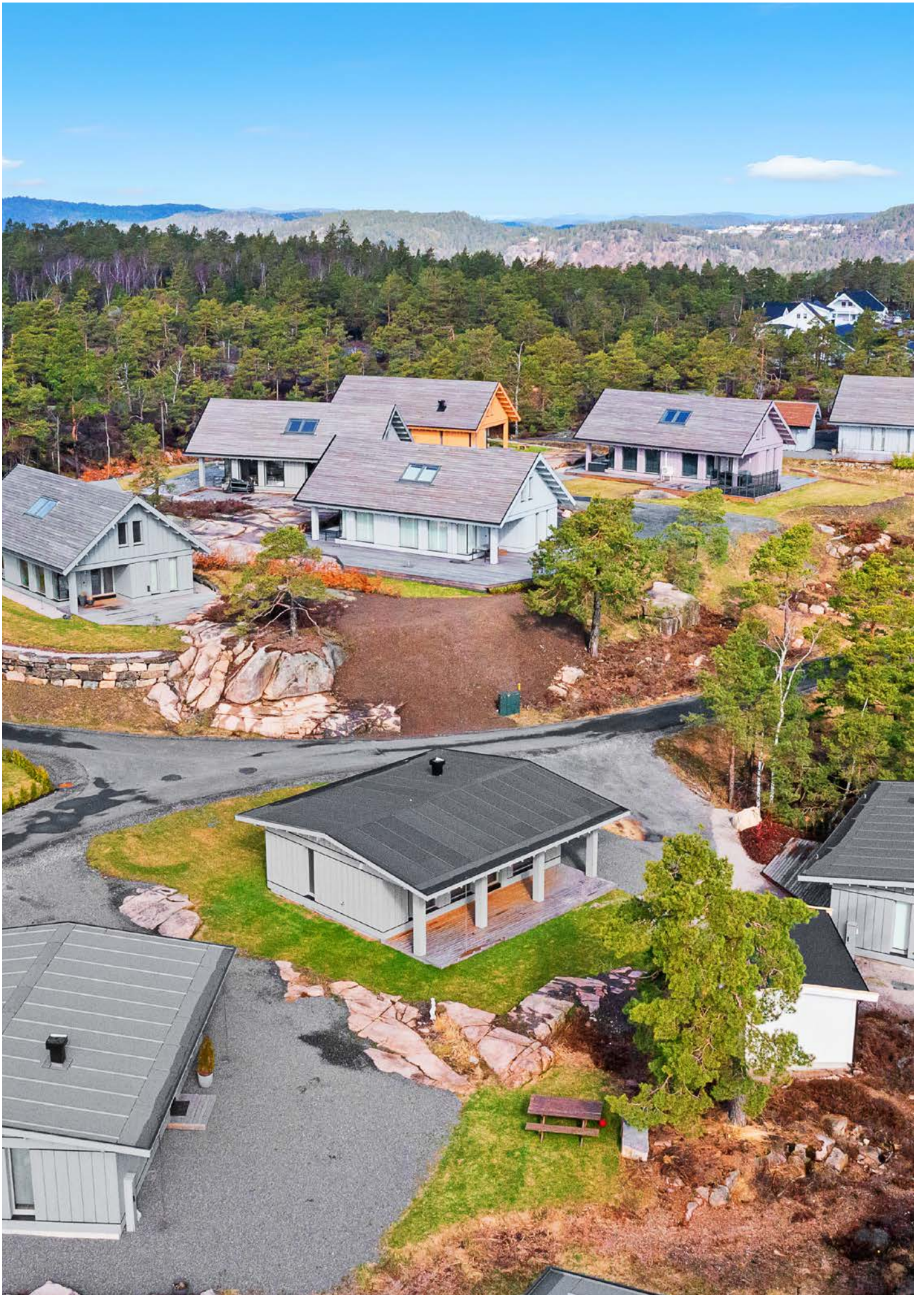
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Kammen 16



Terrasse og del av hagen



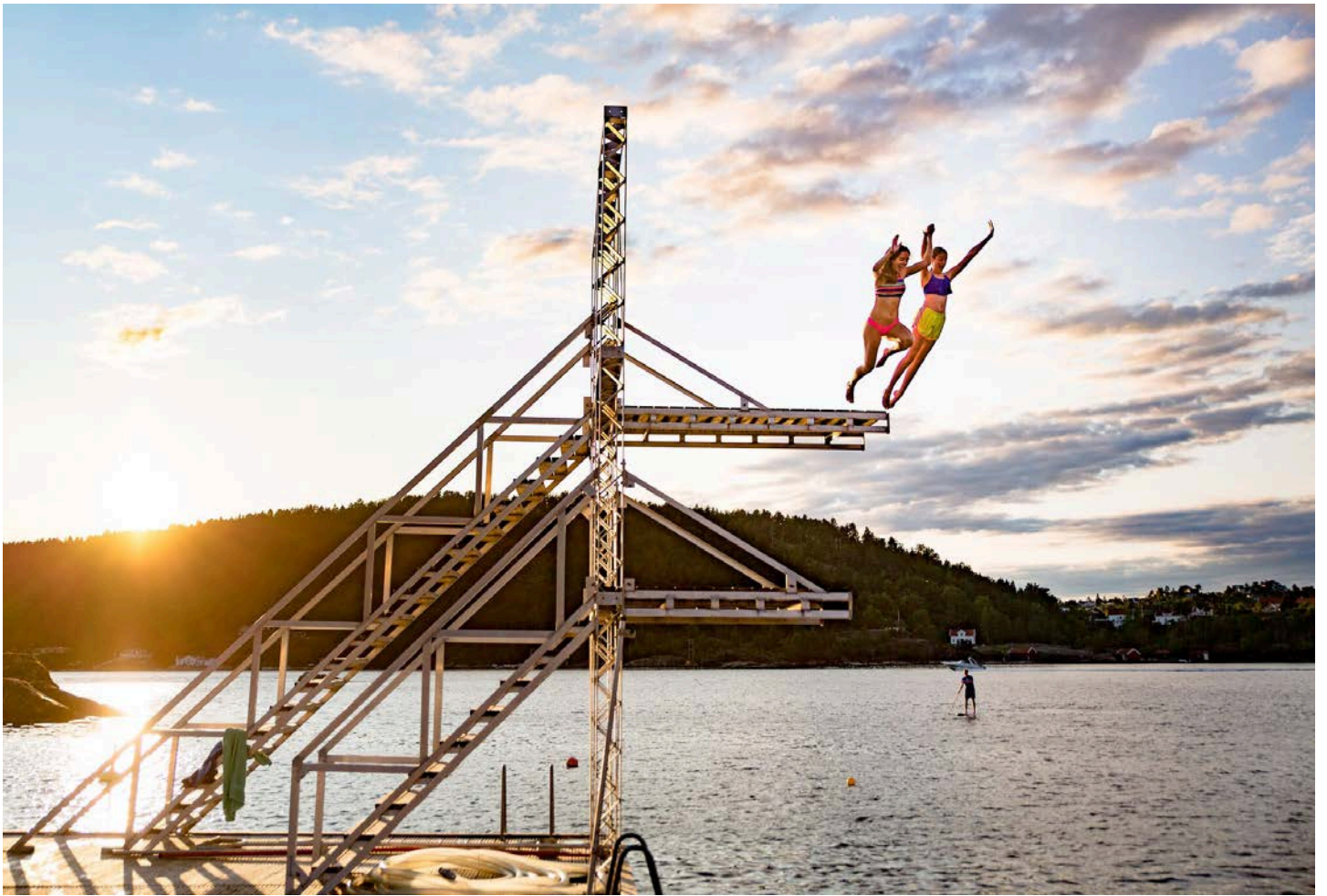
Kammen 16 på populære Sydri hyttefelt. En arealeffektiv hytte med topp standard!



En av Norges beste golfbaner like ved eiendommen!



I nærområdet er det både padeltennis og tennisbane



Fantastiske badeplasser ved Beach Club'en



Kajakkpadling i Kragerøskjærgården er både trening og en fantastisk naturopplevelse



Beach club

VEDTEKTER KAMMEN VELFORENING

(vedtektene er fastsatt på stiftelsesmøte 24.01.2022)

Foreningens navn er Kammen velforening.

1. Formål

Kammen velforening har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser.

Velforeningen skal arbeide for godt bomiljø.

Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet.

Velforeningen representerer beboerne i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er beboernes talerør utad i saker som vedrører området og beboernes interesser.

Velforeningen skal holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Velforeningen skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner på Kragerø Resort og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

2. Velområdets avgrensning

Velområdet omfatter alle eiendommer med postadresse Kammen på Stabbestad.

3. Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemskap

Alle boligeiere med postadresse Kammen på Stabbestad er pliktig medlem i foreningen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Når et medlem overdrar sin eiendom, plikter vedkommende å gjøre ny eier kjent med velforeningen og dens vedtekter. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5. Kontingent

Årsmøtet fastsetter størrelsen på medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og forventede utgifter. Styret fastsetter frist for innbetalingen.

Årsmøtet kan bestemme at et medlem som ikke har betalt sin kontingent innen forfall, skal miste retten til å avgi stemme på årsmøtet frem til skyldig kontingent er betalt.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet igangsette rettslig inndriving av forfalt medlemskontingent.

6 Årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndighet i velforeningen. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni og bekjentgjøres senest fire uker før møtet. Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmer senest to uker før møtet sammen med dagsorden, styrets beretning og årsregnskap for siste kalenderår, samt innkomne forslag.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest tre uker før årsmøtet.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Det er kun en stemme for hver eiendom. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av styreleder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av:
 - a) Styreleder
 - b) Styremedlemmer
 - c) Eventuelle varamedlemmer
 - d) Eventuell revisorer for ett år
 - e) Eventuell valgkomite for ett år

I tillegg til de sakene som det her i vedtektene er angitt at årsmøtet skal behandle, kan årsmøtet bare behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Styreleder og styrets medlemmer velges for to år av gangen, men slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Gjenvalg kan finne sted.

Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, såfremt ikke annet er bestemt. For endring av vedtektene gjelder egne regler.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen må skje på samme måte som for ordinære årsmøter og innkallingen må angi de saker som ønskes behandlet. Et ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha ett til fem medlemmer.

Styreleder innkaller til styremøte. Styret kan også innkalles av to styremedlemmer i fellesskap. Saksdokumenter skal så langt det er mulig være utsendt på forhånd.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styret skal sørge for forvaltningen av velforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Følgende er blant styrets oppgaver:

- a) iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
- b) stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser,
- c) stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte velforeningens eiendeler og føre kontroll med foreningens økonomi,
- d) etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver,
- e) etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter, og
- f) representere foreningen utad

Styret har ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens bankinnskudd til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og et styremedlem før utbetaling.

Styret har rett til å representere velforeningen og forplikte foreningen med sin underskrift. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår velforeningen. Styret trenger årsmøtes samtykke for å ta opp lån og til å påta seg forpliktelser på vegne av foreningen som overstiger grunnbeløpet i folketrygden. Styret kan ikke forplikte medlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Medlemsmøter

Styret kan arrangerer medlemsmøter når styret finner det nødvendig å orientere eller drøfte saker med medlemmene.

10. Regnskap

Velforeningens regnskapsår skal følge kalenderåret. Regnskap skal legges fram for medlemmene hvert år.

11. Lekeplassen

Lekeplassen ved innkjøringen til Kammen eies, driftes og vedlikeholdes av Kragerø Fritidspark Velforening (Kollen Vel). Lekeplassen er åpen for alle på Kammen. Kammen velforening dekker 50 % av vedlikeholdskostnadene.

12. Vedlikehold av adkomst via Diplemyrveien

Kammen har adkomst via Diplemyrveien. Den delen av Diplemyrveien som går over eiendommen gnr 11 bnr 131, eies, driftes og vedlikeholdes av Kragerø Fritidspark Velforening (Kollen Vel). Alle eiendommene på Kammen regnes som brukere av veien og må dekke en andel av vedlikeholdskostnadene.

13. Nattero, flaggstenger, gjerder og forbud mot støyende arbeider om sommeren

Det skal være nattero etter kl. 2300. Fester og arrangementer etter kl. 2300 må avtales med de nærmeste naboer på forhånd. Det kan ikke monteres flaggstenger. Det er ikke tillat å etablere gjerder innenfor velområdet for annet formål enn sikkerhetshensyn. Det skal ikke utføres byggearbeider og annet støyende arbeid i ukene 27 – 31.

14. Bruk av bil

Det er et mål at Kammen skal være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. All parkering skal skje på parkeringsplassen ved innkjøringen til Kammen. Bilkjøring og stans på veiene i velområdet er bare tillatt i forbindelse med av- / påstigning og av-/ pålessing.

15. Bruk av golfbil

Av hensyn til sikkerheten gjelder følgende regler for bruk av golfbiler på Kammen og Kragerø Resort:

- a) Føreren må være fylt 16 år.
- b) Ingen må føre eller forsøke å føre golfbil når vedkommende er påvirket av alkohol eller annet berusende eller bedøvende middel.
- c) Enhver skal ferdes hensynsfullt og være aktpågivende og varsom så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade og slik at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.
- d) Det skal ikke være flere passasjerer i golfbilen enn det er seter.
- e) Alle golfbiler skal være parkert etter kl. 2300 og frem til neste morgen.

16. Husfarger

Farge på bebyggelsen og tilstøtende konstruksjoner som for eksempel levegger, skal ikke fravike de opprinnelige fargene. Ved ønske om endring av husfarge må man velge en av de opprinnelige fargene. Valg av taktekking skal ikke fravike opprinnelige farge, type og montering.

De opprinnelige fargene på bebyggelsen er:

- «Brent Umbra» NCS S5005-Y80R
- «Grønn Umbra» NCS S5502-G
- «Mørk kjølig Grå» NCS S4005-R80B
- «Lys Oker» NCS S3030-Y30R
- «Mørk Oker» NCS 3640-Y78R

De opprinnelige typene taktekking er:

- På Sommer Vy 5 hyttene: Tretak i dimensjon 29 x 198 mm, montert horisontalt. Royalimpregnert i klar farge.
- På øvrige bebyggelse: Takpapp i fargen skifergrå fra de to leverandørene Isola eller Mataki. Listetekking i samme farge.

17. Ordensregler

Velforeningen skal ha egne ordensregler. Årsmøtet kan med vanlig flertall endre ordensreglene.

18. Vedtektsendringer

Bestemmelsene i de opprinnelige vedtektene punkt 11 og 12 om plikt til å dekke andel av vedlikeholdskostnader for lekeplass og adkomstvei, kan ikke endres. For øvrig kan vedtektene endres på årsmøtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag om vedtektsendring, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Vedtektsendringer kan bare besluttes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rajko Mink	Ulsrudkollen 10
Styremedlem	Bente Renee Bakken	John Colletts Allé 64
Styremedlem	Per Arne Berg	Herstadveien 25
Styremedlem	Espen Jensen	Jordbærveien 2
Styremedlem	Nikolai Tefre Lunder	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Erling Baraas Ruud	Snekkerstuveien 41

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post kammen-velforening@styreomet.no. Se Sydri Vels side på VIBBO på <https://vibbo.no/kammen-velforeningfor> ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sydri Vel

Sydri Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928718530, og ligger i KRAGERØ kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sydri Vel har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det ble i 2023 gjennomført 2 styremøter – vår & høst
- Temaene på styremøte har blant annet vært
 - Styrearbeid og roller i styret
 - Parkeringsplass & renovasjon
 - Vannboring
 - Forslag om belysning i fellesarealer
 - Etablering av E-bil lader og fakturasystem
 - Felles, enhetlig nummerering av hyttene
 - Endring av navn fra KOLLEN VEL til SYDRI VEL
 - Status økonomi 2023
 - Budsjett 2024
- Det har ikke vært spesielle eller uforutsette hendelser gjennom året
- Det har ikke blitt gjort endring i eksisterende avtaler/nye avtaler
- Det er planlagt et bli kjent sammenkomst i 2024. Bente Renee Bakken leder organisasjonskomiteen og frivillige bes å melde seg

Fremtidige planer:

- Det er ingen forestående vedlikehold for kommende periode (1-3 år) per i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 32.670 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for snørydding (61.239 mot budsjett 24.000).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11.527.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Posten Andre driftskostnader er økt til kr 83.500 til å dekke økte kostnader ifm. snørydding.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sydri Vel.

Lån

Sydri Vel har ingen lån

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 1.1.2024 til kr 4800,- hytte / år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SYDRI VEL
ORG.NR. 928 718 530, KUNDENR. 2073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	125 721	72 484	138 600	153 600
Ladeinntekter EL-bil		9 769	0	0	42 000
SUM DRIFTSINNEKTER		135 490	72 484	138 600	195 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-27 500	-5 000	-25 250	-29 000
Konsulenthonorar	3	-13 044	0	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-14 565	-17 258	-21 000	-15 000
Forsikringer		0	0	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-8 523	0	0	-42 000
Andre driftskostnader	5	-95 288	-15 617	-64 000	-83 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-158 920	-37 876	-126 250	-187 500
DRIFTSRESULTAT		-23 431	34 609	12 350	8 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	268	85	0	0
Finanskostnader		0	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		268	81	0	0
ÅRSRESULTAT		-23 163	34 690	12 350	8 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	34 690		
Fra opptjent egenkapital		-23 163	0		

SYDRI VEL
ORG.NR. 928 718 530, KUNDENR. 2073

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	350
Kundefordringer		9 600	0
Andre kortsiktige fordringer	7	4 652	0
Driftskonto OBOS-banken		34 573	43 610
SUM OMLØPSMIDLER		48 860	43 960
SUM EIENDELER		48 860	43 960
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 527	34 690
SUM EGENKAPITAL		11 527	34 690
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 535	4 200
Leverandørgjeld		15 998	70
Annen kortsiktig gjeld	8	10 800	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 333	9 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 860	43 960
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sydri Vel

Rajko Mink

Bente Renee Bakken

Per Arne Berg

Espen Jensen

Nikolai Tefre Lunder

Erling Baraas Ruud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kontingent	125 721
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	125 721

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 044
SUM KONSULENTHONORAR	-13 044

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 565

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-61 239
Andre fremmede tjenester	-79
Kontingenter	-31 890
Bank- og kortgebyr	-2 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 288

NOTE: 6**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	268
SUM FINANSINNEKTER	268

NOTE: 7**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbilinntekt 4. kvartal 2023	4 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 652

NOTE: 8**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

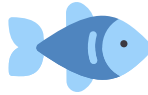
Manuell fakturering av husleieøkning 1. halvår 2024	-10 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 800

Nabolagsprofil

Kammen 16

Avstand til sjø

611 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 54 min	🚗
🚏 Tangen	24 min	🚗
Totalt 9 ulike linjer 20.5 km		
🚢 Stabbestad ferjekai	6 min	🚗
Linje 710, 711, 712 2.1 km		
🏠 Kragerø Resort	12 min	🚶
Linje 701 1 km		
🏫 Levangsheia skole	24 min	🚶
Linje 701 1.8 km		

Avstand til byer

Kragerø	36 min	🚗
Porsgrunn	1 t 2 min	🚗
Skien	1 t 10 min	🚗
Arendal	1 t 15 min	🚗
Oslo	2 t 39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kragerø resort	15 min	🚶
------------------	--------	---

Havner i området



- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff

Aktiviteter

Kragerø Golfklubb	9 min	🚶
Kragerø resort	15 min	🚶
Stabbestranda bade plass	23 min	🚶
Vestre Stabbestad bade plass	4 min	🚗
Guramyra Gård	12 min	🚗

Sport

🏀 Levangsheia skole ballbinge	18 min	🚶
Ballspill 1.3 km		
🏈 Gåsmyr idrettspark	12 min	🚗
Fotball, friidrett 8.1 km		
🏊 MOT Kragerø	32 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	13 min	🚗
Rema 1000 Sannidal	24 min	🚗
Post i butikk, PostNord 20.5 km		

Varer/Tjenester

🏪 ALTI Kragerø	24 min	🚗
🏪 Boots apotek Sannidal	24 min	🚗



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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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 5 500/4 100/6 400 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:

Kammen 16, 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	Dato/sted

Signatur

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

SIMEN DIPPNER BAKKE | Eiendomsmegler | **909 22 227**

simen.dippner.bakke@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00