



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Vi megler frem
dine verdier

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Kveldsola 2

Er du på jakt etter
fantastisk
sjøutsikt og sen
kveldssol,
kombinert med
en ny fritidsbolig?

Da er denne kanskje noe for
deg!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 450 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 127
Omkostn.:	Kr 17 490,-		
Total ink omk.:	Kr 4 467 490,-	Oppdragsnr.:	1302230133
Selger:	Kragerøfjorden Utvikling AS;		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2022		
P-rom/BRA:	84/84 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Energiattest	41
Nabolagsprofil	41
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 84 m²

P-rom 84 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 84 kvm Hems: 11 + 16 kvm. Arealet på hemsene inngår ikke som BRA eller P-rom, men regnes utifra gulvarealet på hemsene. Takhøyden på hemsene følger takmøne og går fra ca. 0,95 - 1,90 meter.

Primærrom

1. etasje: 84 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Flott, eiet tomt i fremre rekke på ca. 666 kvm i følge matrikelbrev fra Kragerø kommune. Hytta ligger nordvestvendt med herlig utsikt og sol fra tidlig formiddag til sen kveld. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, samt en terrasse på nordvestsiden. Det er lagt ferdigplen på begge sider av hytta, perfekt for lek, aktivitet og beplantning.

Beliggenhet

Kragerøfjorden Hyttegrend ligger nordvestvendt til med en nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold. Her kan du nyte solnedgangen og sjøutsikten fra din egen terrasse med god plass for hyggelig samvær med venner og familie. Tomtefeltet grenser i bakkant til Sjømannsheia naturreservat. Perfekt utgangspunkt for den aktive med et stort utvalg av friluftaktiviteter både på land og til sjøs. Det er 10 minutters gangavstand eller 3-4 minutter med

sykkel til Kragerøfjorden Camping med badeplass. Her finner du både sandstrand, svaberg samt et nytt bryggeanlegg hvor du som kjøper av hytte på Kragerøfjorden får med en rett til kjøp eller leie av båt plass på kjøpet.

Hytta ligger kort vei unna Stabbestad. Her finner du blant annet Kragerø Resort med spaanlegg, svømmebasseng, treningsanlegg, restaurant, bar, m.m. Utendørs finner du en av Skandinavias beste golfbaner, sandvolleyballbane, badeanlegg, beach club samt flotte opparbeidede turstier. Fra Stabbestad er det fergeforbindelser til/fra Kragerø by, Jomfruland, Skåtøy og andre øyer i Kragerøskjærgården.

Levangshalvøya byr også på gode padlemuligheter. Ved å benytte både sjø og ferskvann, kan padleturen gå fra Kragerøfjorden Brygge, via Eidsvann og Leivann. Fra Gjernes padler man langs svabergene rundt Portør og tilbake til Kragerøfjorden. Dette gjennomføres innfor en dagstur. Vil du bruke flere dager er det mange ferskvann i tilknytning til Leivann som byr på ypperlige padleforhold og med hyggelig overnatting på små øyer.

På Tangen, ved avkjøringen fra E-18 (ca 15 minutter i bil fra hytta) , finner du matbutikker, klesbutikker, frisør, apotek, konditori, møbler med mer.

Fra hytta er det ca. 30 minutter i bil og 15 minutter i båt inn til Kragerø, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag. Sommeren er deilig i Kragerø. I nye Kragerøfjorden Hyttegrend har du sol

nærmest hele dagen, med gode, store uteplasser og romslig tomt å boltre deg på. Her - kun 2,5 time fra Oslo - finner du roen og nyter fantastisk utsikt mot Kragerøs holmer og skjær.

Adkomst

Kragerøfjorden Hyttegrend ligger på Ørvik i Kragerø, langs RV351. Fra E-18, tar du avkjøring 55, og følger Rv 351 fra Tangen retning Stabbestad, i ca. 15 minutter.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hyttebebyggelse.

Byggemåte

Interiørvalg og utforming av plantegninger er laget i samarbeid med velrenomerte Paulsen & Nilsen. Interiørarkitektene er et team av åtte dedikerte designere med både lokal og internasjonal erfaring. Hyttene vil ha effektive og åpne planløsninger, samt en gjennomgående høy standard. Hyttene på Kragerøfjorden vil ha en nordisk look, inspirert av moderne skandinavisk design. Lyst, lunt, sommerlig og delikat. Rom som både gir deg energi om dagen og ro om kvelden. Store vinduer som slipper sommerlyset inn i vakre interiørdetaljer. Designet er skapt for å få maksimalt ut av sommerdagene og sommerkveldene

Bygget er fundamentert med ringmur og plate på mark. Byggets bærende konstruksjon og etasjeskiller er i tre. Innervegger vil bestå av ubehandlet slettpanel. Yttervegger består av stående falset tett låvepanel mix bredde kledningsbord i gran, 36 mm horisontal utlekting, 23 mm vertikal sløyfe, vindtette asfaltplater, 36 x 198 mm justert bindingsverk. 200 mm isolasjon. 0,15 mmplastfolie, 30 mm lekt. Synlige takrenner og

nedløp i sort stål. Alle beslag leveres i plastbelagt stål og sort farge. Luftehatt for kloakk i sort farge. Se mer info i leveransebeskrivelse i prospekt.

Innhold

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: Gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, bad og toalettrom. Det er i tillegg to hemser, en med tilgang fra stuen og en fra gangen.

Standard

Velkommen til Kveldsola 2 - en ny fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden. Fritidsboligen er oppført i i siste halvdel av 2022 og har gjennomførte materialvalg i høy kvalitet og en nordisk look inspirert av moderne skandinavisk design. Fritidsboligen er av hyttemodellen «Sikt», levert av Tinde Hytter.

Med sine 84 kvm kan denne fritidsboligen by på blant annet 3 soverom, bad og ekstra wc-rom, åpen stue- og kjøkkenløsning og to hemser på hhv 11 og 16kvm. Store utearealer opparbeidet med gressplen og terrasse. En generøs takhøyde, stilren peis, en sjøutsikt som nærmest kan ta pusten fra deg, kort vei til sjøen og kveldssol. Er dette noe for deg?

Overflater består av 1. stavs parkett på mellomgang, soverom og kjøkken/stue. Det er flis på gulv i gang, toalettrom og bad. Alle vegger og himlinger leveres som glattpanel med trestruktur.

Badet har varmekabler i gulv og inneholder dusjhjørne, wc, opplegg til vaskemaskin og servant med underskap og speilskap. Toalettrommet har wc og servant m/underskap. Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal, modell Sand. med flate fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer med

kombinert kjøøl/frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er installert på kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området. Megler kan formidle kontakt med Kragerø bredbånd.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Chubb.

Diverse

Hytteieier plikter å være medlem av hytteiernes vel med avgifter som vellet fastsetter.

Energi

Oppvarming

Vedfyring. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Hytta er nyoppført og det foreligger ingen historikk i

forhold til strømforbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er grovt estimert til å være ca. 30.000,- pr.år. Disse inkluderer hytterrenovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk

beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2017/18. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadrat- metersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Hytteieier plikter å være medlem av hytteiernes vel med avgifter som vellet fastsetter. Veiavgift ca. 2000,- - 3000,- pr.år. Det vil ellers påløpe vanlig løpende kostnader som forsikringer, strøm, TV/ Internett og kommunale avgifter.

Det er mulig å kjøpe eller leie båtplass på nytt bryggeanlegg ved Kragerøfjorden Camping. Det må påregnes en årsavgift som dekker vedlikehold o.l. Forventet årsavgift er p.t ca. kr. 400,- per breddemeter båtplass.

Tilbud lånefinansiering

Skagerrak Sparebank kan tilby lån til konkurransedyktige vilkår. Vi formidler gjerne kontakt med kundebehandler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 127 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for

eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Eiendommene er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 2, bnr. 6 i Kragerø kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som har lite eller ingen betydning for hyttene som bygges. De kan også ligge erklæringer/avtaler som angår de aktuelle hyttene, for eksempel: rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter.

Erklæringer uten relevans vil bli forsøkt slettet.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.2023. Det foreligger bygningstegninger og disse ligger vedlagt i prospekt. Tegningene stemmer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp

Tilgang fra privat vei. Det er private vann- og avløpsrør fra hovedveien og opp til hyttene. Det er p.t grunneier som er ansvarlig for disse, men han er i dialog med Kragerø kommune som skal ta over disse på sikt. Inntil kommunal overtakelse er gjennomført er hytteiere solidarisk ansvarlig for sin deltakelse i det private vann og avløpsanlegget.

Det private vann og avløpsanlegget er videre tilknyttet offentlig vann/avløp. Tilknytningsavgiften er inkludert i prisen. Hyttekjøper er pliktig til å melde eiendommen inn i Ørviklia Veilag. Veilaget har ansvar for veivedlikehold og snøbrøyting i hyttefeltet. Det er etablert en elektrisk veibom i bunnen av hyttefeltet, hvor nye hytter må betale en innmeldingskostnad for tilgang til bommen på ca. kr. 4500,-. Det blir tilgang til bommen via GSM. Ønsker man kodebrikke koster dette ca. kr. 1500,-. Estimert kostnad til veivedlikehold, bom og brøyting utgjør ca. 3000,- årlig. Alle kostnader er pr. 2021.

Regulerings og arealplaner

Eiendommene ligger i et område regulert til fritid og er en del av REGULERINGSPLAN FOR «HASSELEIDET», - ØRVIK GNR. 2

BNR. 6 M.FL. - KRAGERØ KOMMUNE.

Reguleringsplanen har følgende formål:

1. Byggeområder: boliger, fritidsbebyggelse (eksisterende), fritidsbebyggelse (nye) og kombinert formål (småbåtanlegg og bevertning).
2. Jord og skogbruk: Jordbruk
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei, annen veigrunn, privat vei, gangvei og bussholdeplass
5. Fareområde: Høyspent
6. Spesialområder: Campingplass, friluftsområde land og sjø, idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig, privat småbåtanlegg land og sjø, renovasjon, renseanlegg og naturvernområde.
7. Fellesområder: Fellesparkering og felles lek/park/badeplass
8. Gjerder; utforming og plassering
9. Fellesbestemmelser

Ny fritidsbebyggelse omfatter et område som kan utbygges med 51 nye fritidsboliger. Hver enhet kan

utbygges med maksimalt 100m² BYA med maksimal gesims- og møne høyde på hhv. 3,8 m og 6 m. Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på egen tomt. Vedtatt 20.06.2012.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres bod/uthus på inntil 15m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen. Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m. Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Fremtidige hytteeiere informeres om bestemmelsene for Sjømannsheia Naturområde ved eiendomsoverdragelse. Kart- og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulig med hurtig overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 450 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
16 250 Dokumentavgift av tomteverdi kr. 650 000
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

17 490 Omkostninger totalt
32 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
35 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 467 490 Totalpris. inkl. omkostninger
4 482 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 485 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 17 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 50.000,- + mva. Utlegg som blant annet oppgjørskostnad pr. salg faktureres selger direkte.

Oppdragsansvarlig

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
27.06.2024



ILLUSTRASJON

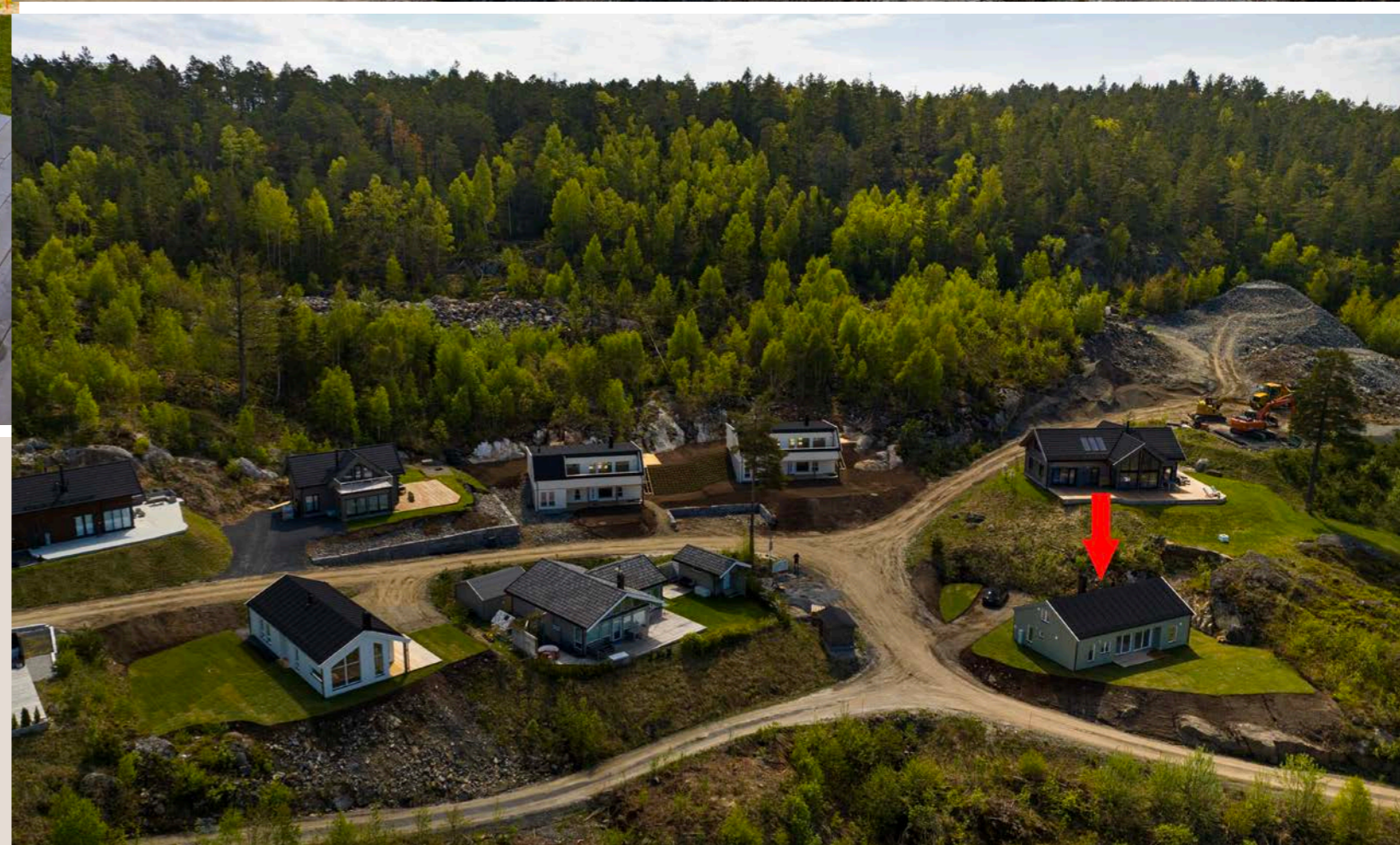
Velkommen til Kveldsola 2!



Dette er en ny fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt!



Kragerøfjorden Hyttegrend ligger nordvestvendt til med en nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold. Her kan du nyte solnedgangen og sjøutsikten fra din egen terrasse med god plass for hyggelig samvær med venner og familie.





Med sine 84 kvm kan denne fritidsboligen by på blant annet 3 soverom, bad og ekstra wc-rom, åpen stue- og kjøkkenløsning og to hemser på hhv 11 og 16kvm.

Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal, modell Sand, med flate fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer med kombinert kjøl/frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



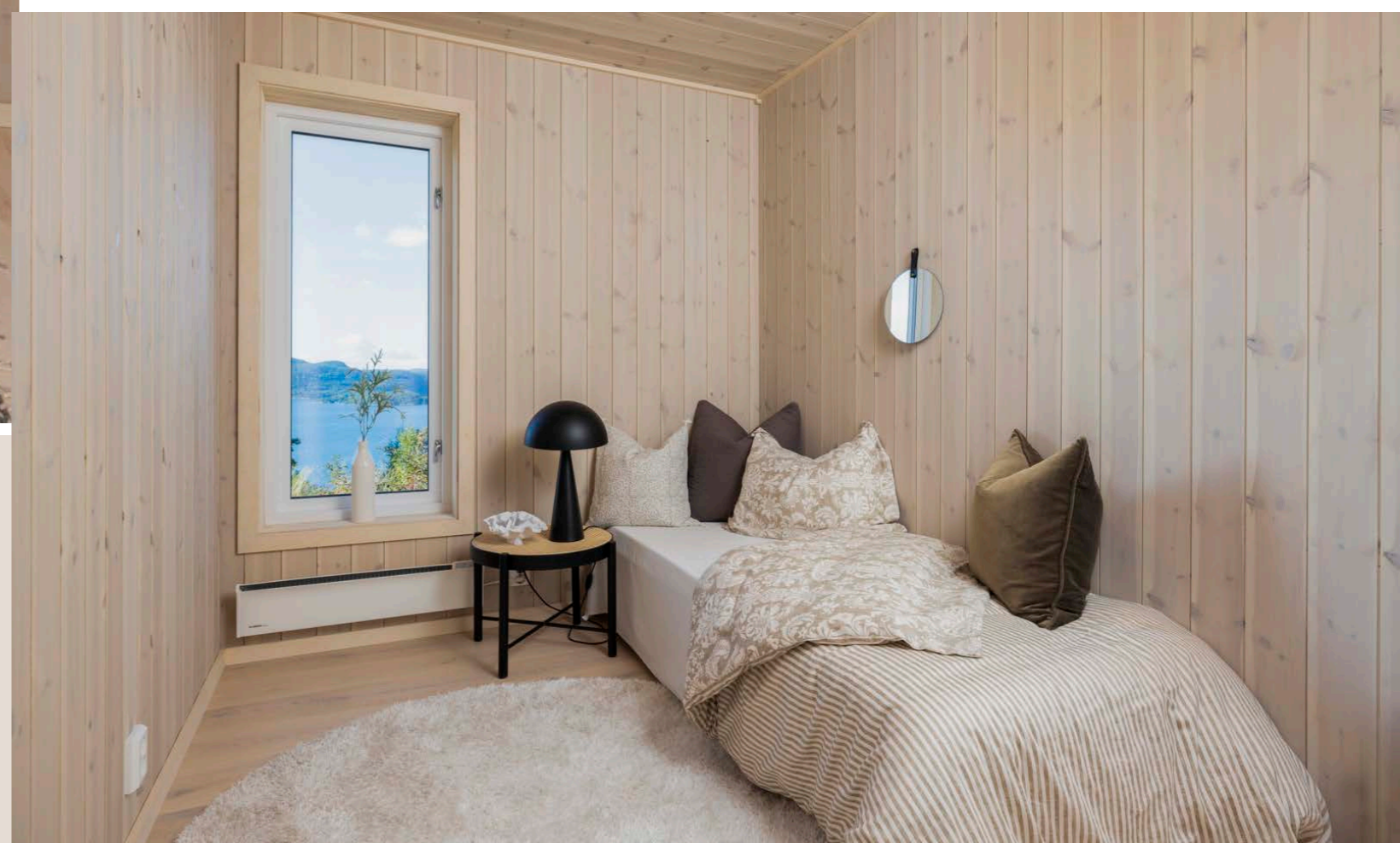


ILLUSTRASJON



ILLUSTRASJON

Fritidsboligen er oppført i i siste halvdel av 2022 og har gjennomførte materialvalg i høy kvalitet og en nordisk look inspirert av moderne skandinavisk design. Fritidsboligen er av hyttemodellen «Sikt», levert av Tinde Hytter.



I hytta er det både to hemser og tre soverom.



Badet har varmekabler i gulv og inneholder dusjhjørne, wc, opplegg til vaskemaskin og servant med underskap og speilskap. Toalettrommet har wc og servant m/underskap.

Plantegning

1. etasje

Kveldsola 2
1.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

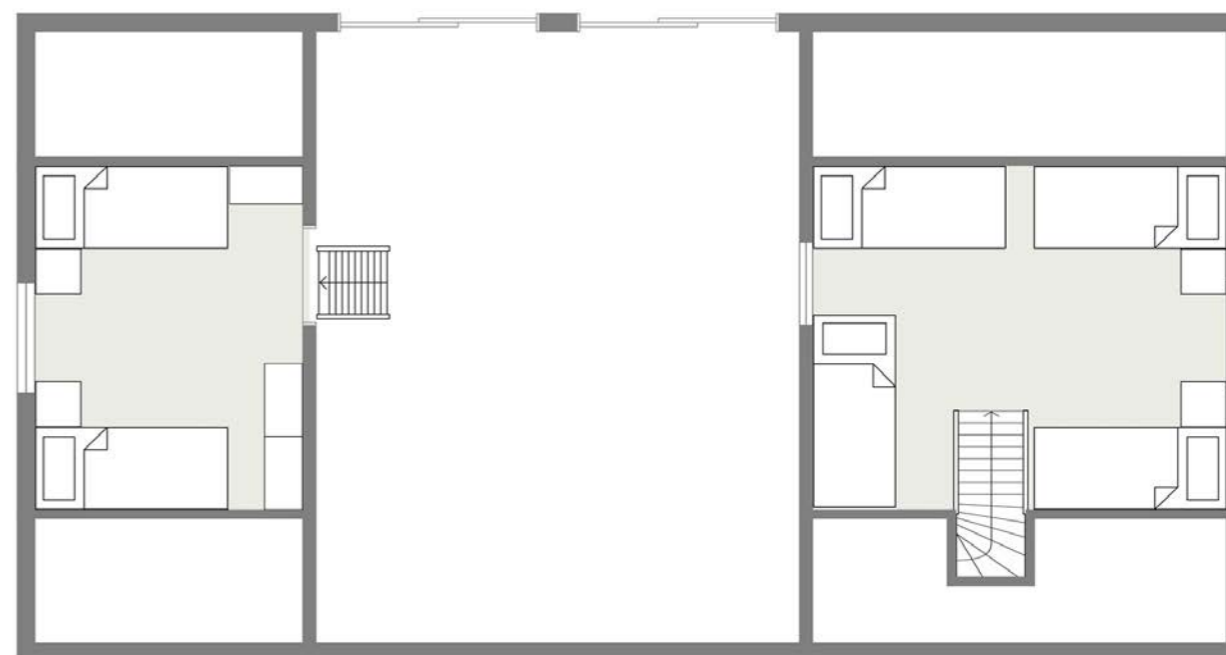
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Hemser

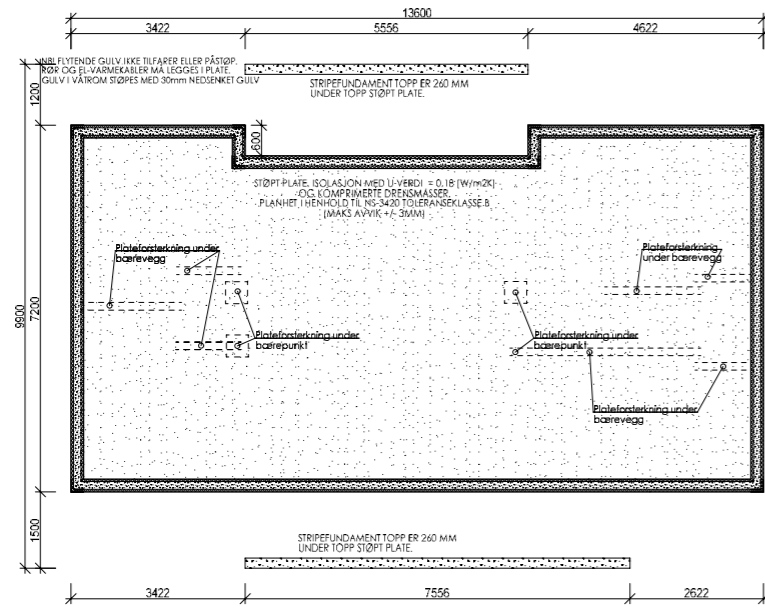
Kveldsola 2
2.etg



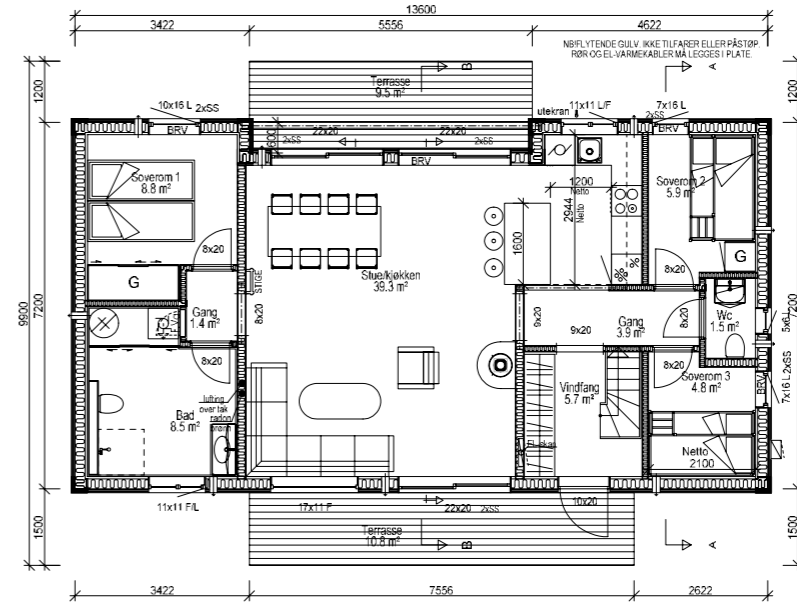
Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

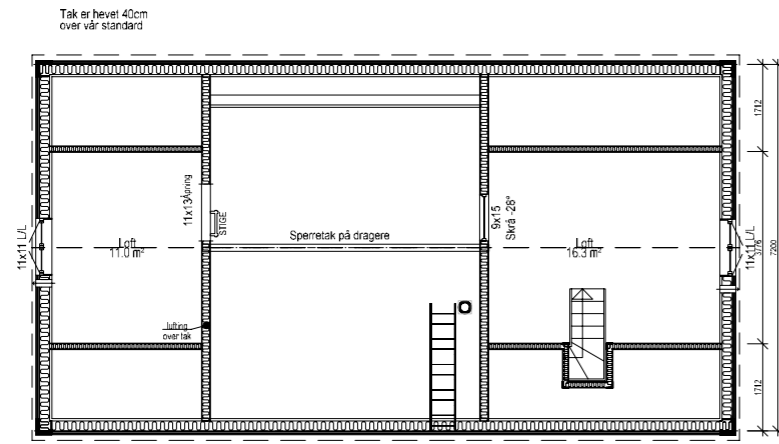
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



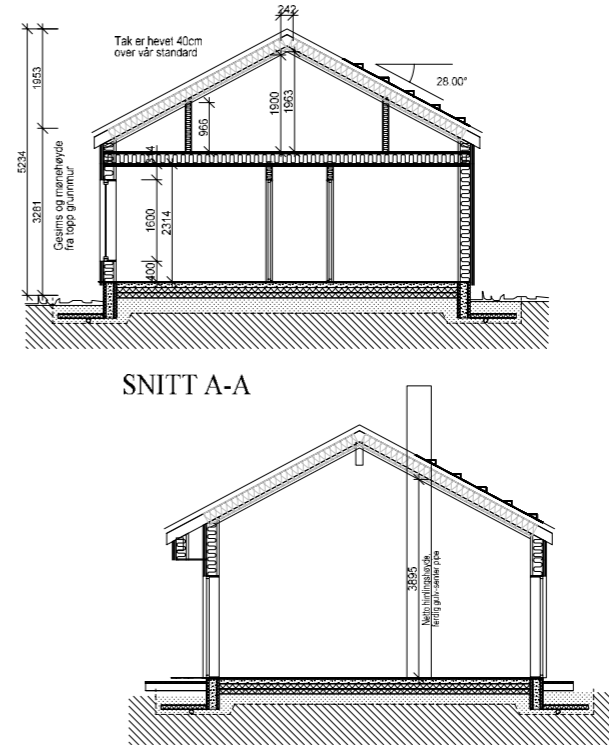
MÅLLINJER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kragersfjorden Utvikling AS	
Fundament	DATE: 05.10.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika, tun 2, tomt 2	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragersfjorden	
REV: A 02.11.2021 IK	ARK.NR.: 500	G./B. NR.: 2/127	
	TYPE: Sikt m/loft Kragersfjorden		
	TEGNINGSNR: 5686		TINDE HYTTES 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	PROSJEKTNR: 309310202		



MÅLLINJER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kragersfjorden Utvikling AS	
Hovedplan	DATE: 05.10.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika, tun 2, tomt 2	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragersfjorden	
REV: A 02.11.2021 IK	ARK.NR.: 501	G./B. NR.: 2/127	
	TYPE: Sikt m/loft Kragersfjorden		TINDE HYTTES 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5686		
	PROSJEKTNR: 309310202		



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
INNHold:	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
Loftplan	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling AS
REV: A 02.11.2021 IK	BYGGEPLASS: Ørnvika, tun 2, tomt 2
	SIGN: IK
	KOMMUNE: Kragerø
	G./B. NR.: 2/127
	ARK.NR.: 502
	TYPE: Sikt m/loft
	Kragerø
	TEGNINGSNR: 5686
	PROSJEKTNR: 309310202
	
TINDE HYTTES AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	

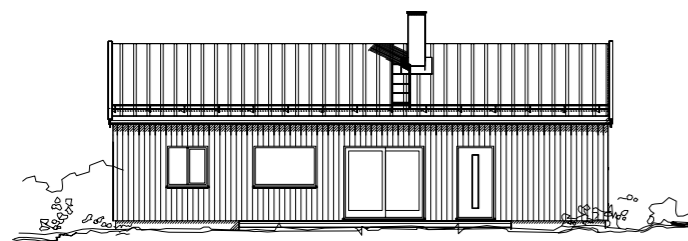


SNITT A-A

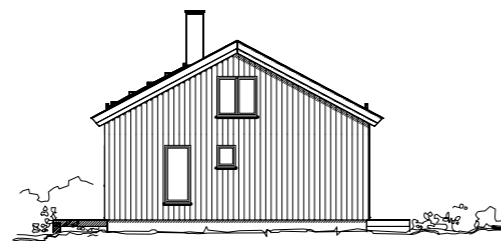
SNITT B-B

Innvendige høyder er målsatt med konstruksjonsmål.
 For beregning av nettomål:
 Nettomål=Konstruksjonsmål-nedlekt(der dette leveres)-himlingspanel.
 Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 2270 mm (v/ 2314mm konstr.m),
 når det er i hht. vår standard leveranse.

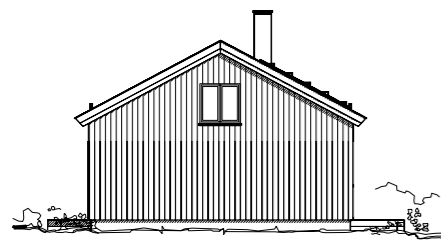
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
INNHold:	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
Snitt	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling AS
REV: A 02.11.2021 IK	BYGGEPLASS: Ørnvika, tun 2, tomt 2
	SIGN: IK
	KOMMUNE: Kragerø
	G./B. NR.: 2/127
	ARK.NR.: 503
	TYPE: Sikt m/loft
	Kragerø
	TEGNINGSNR: 5686
	PROSJEKTNR: 309310202
	
TINDE HYTTES AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	



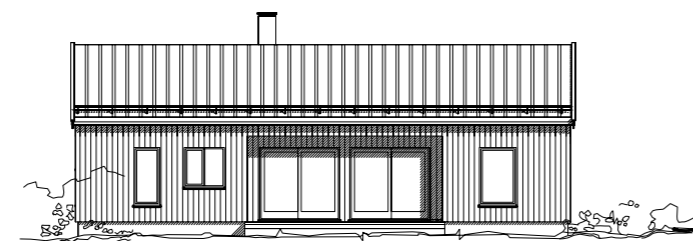
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



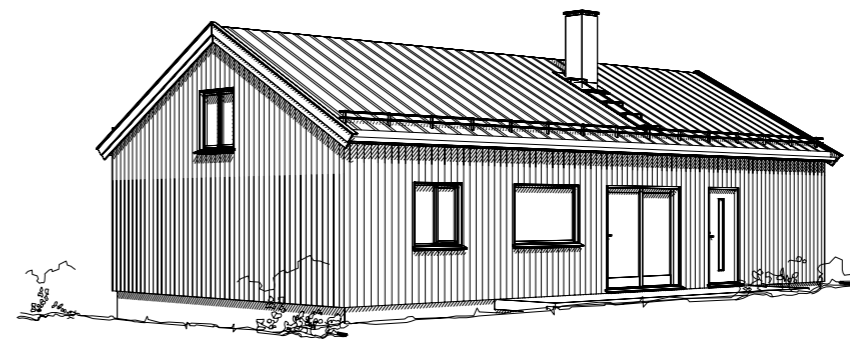
FASADE 3

AREALER	
BRUKSAREAL TOTAL BRA:	85 m ²
BRA HOVEDPLAN:	84,5 m ²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	85 m ²
BEBYGD AREAL BYA:	100 m ²
BRUTTOAREAL BTA:	98 m ²
GRUNNFLATE:	95 m ²

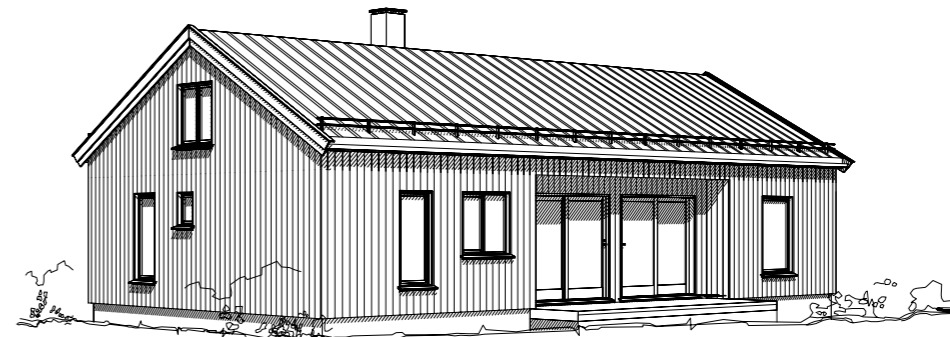
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHOOLD	MÅL: 1:100 (A3)	TILTAKSHAVER:	Kragerfjorden Utvikling AS
Fasader	DATO: 05.10.2021	BYGGEPLASS:	Ørnvika, tun 2, tomt 2
	SIGN.: IK	KOMMUNE:	Kragerø
REV.: A 02.11.2021 IK	ARK. NR.: 504	G./B. NR.:	2/127
	TYPE: Sikt m/loft		
	Kragerø		
	TEGNINGSNR.: 5686		
	PROSJEKTNR.: 309310202		



TINDE HYTTER AS
Bragata 1
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no



PERSPEKTIV

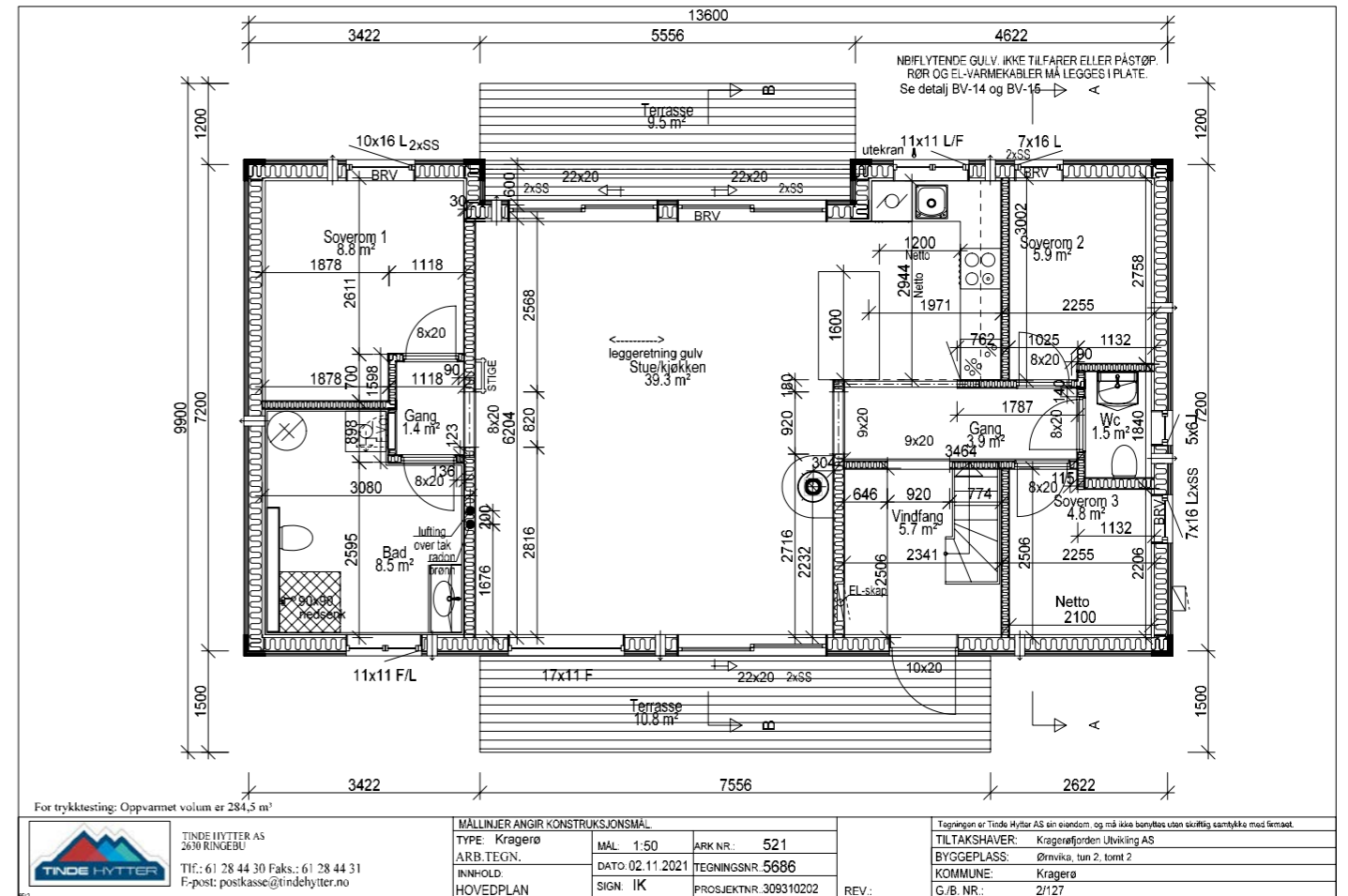
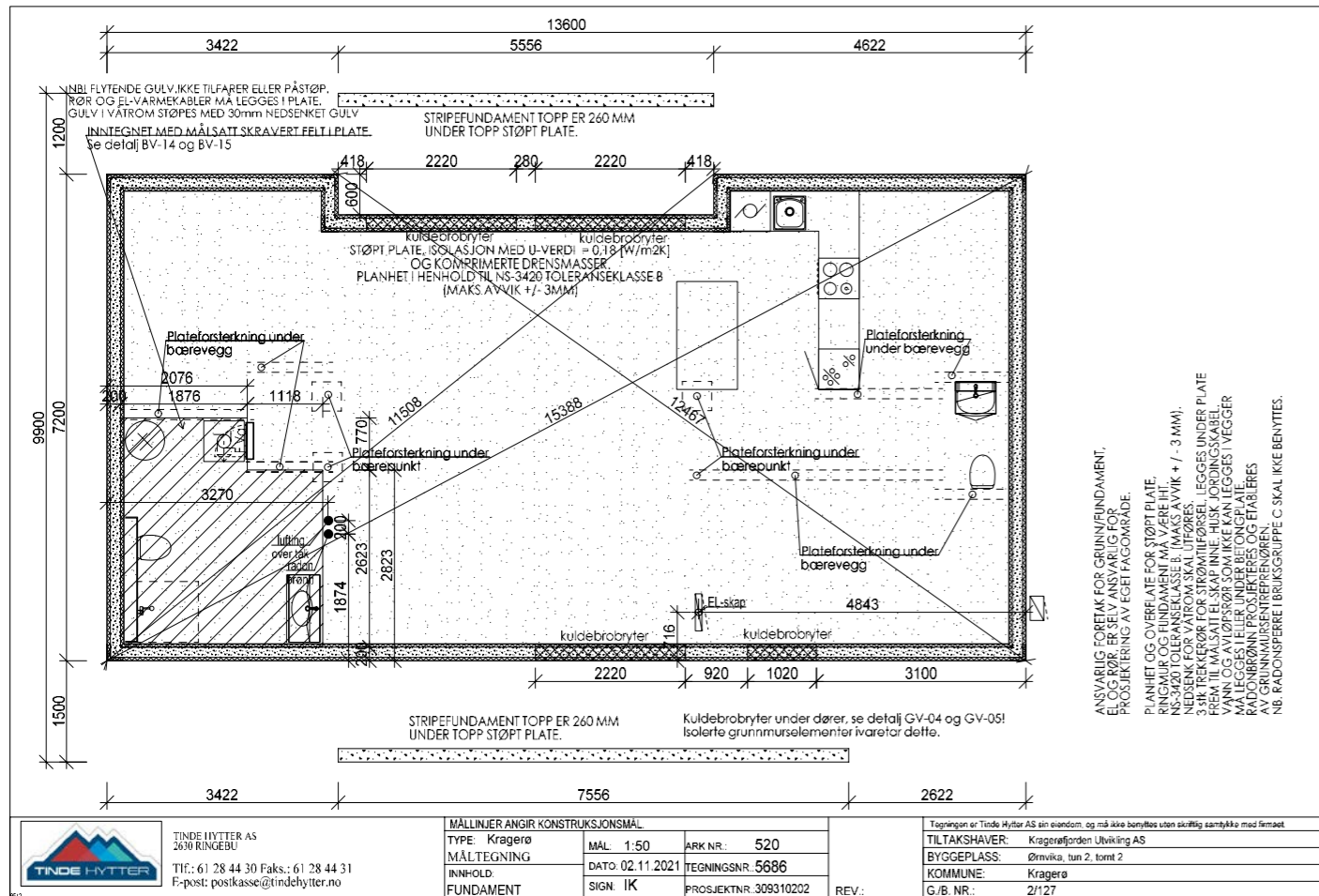


PERSPEKTIV

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHOOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER:	Kragerfjorden Utvikling AS
Perspektiv	DATO: 05.10.2021	BYGGEPLASS:	Ørnvika, tun 2, tomt 2
	SIGN.: IK	KOMMUNE:	Kragerø
REV.: A 02.11.2021 IK	ARK. NR.: 505	G./B. NR.:	2/127
	TYPE: Sikt m/loft		
	Kragerø		
	TEGNINGSNR.: 5686		
	PROSJEKTNR.: 309310202		



TINDE HYTTER AS
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no





Tinde Hytter AS
Brugata 1
2630 RINGEBU

Deres ref. Vår ref.
 21/06573-7

Dato
06.03.2023

Gbnr 2/127 - Fritidsbolig - ferdigattest

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: (22.10.2021)

Gårds- og bruksnummer	2/127
Byggested (adresse)	Tomt nr. 2, Ørviklia, Stabbestad
Tiltaks art	Nybygg
Tiltakets type	Fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	84,5 m ² + 3,3 m ² åpent, overbygd areal
Bruttoareal (BTA)	98 m ²
Bebygd areal (BYA)	100 m ²
Tiltakshaver	Kragerøfjorden Utvikling AS

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

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

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

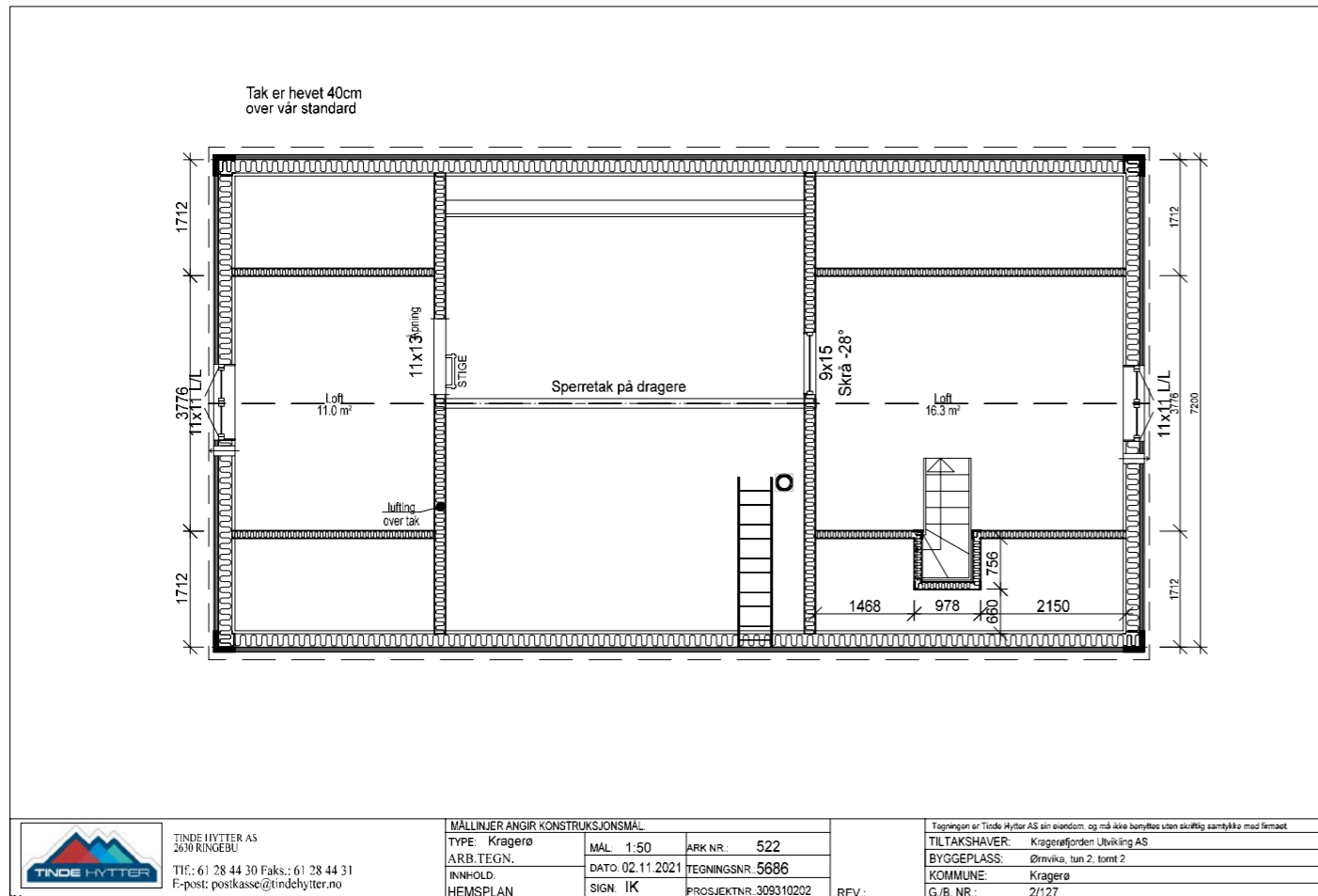
Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 2655 01
43800

Org.nr.: 963 946 902



Vedtak etter Kragerø kommune delegasjonsreglement av 16.06.2016

Dette vedtaket kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

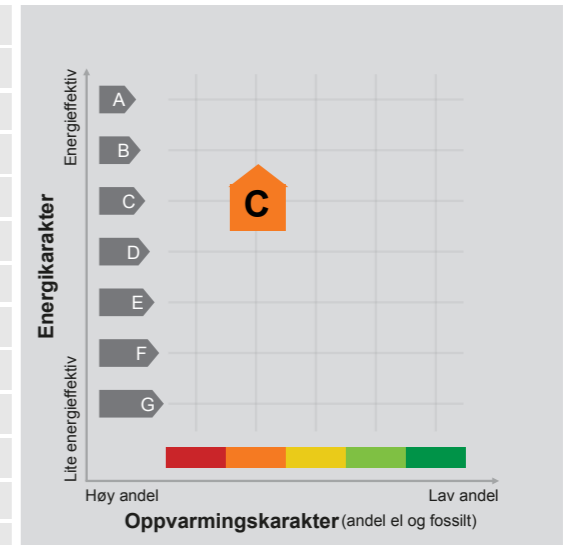
Morten Hustvedt
Byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Tinde Hytter AS, Brugata 1, 2630 RINGEBU
Kragerøfjorden Utvikling AS, Stensberggata 25, 0170 OSLO



Adresse	Kveldsola 2
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300952003
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	afe4538b-8e7d-48e5-b883-22046f344d7e
Dato	25.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LEVERANSEBESKRIVELSE HYTTER

GENERELT

Leveransen er i henhold til Byggteknisk Forskrift (TEK17), gjeldende fra 1/1 2019), og fyller gjeldende krav i Plan og Bygningsloven med de forskrifter som er gjeldende for hytter/fritidsbebyggelse med en bruksenhet med størrelse mellom 70 og 150 m2 BRA. Dette med unntak av panel tett inntil dusjsone. Dette er Tinde Hytter sin standard løsning og det gis en utvidet garanti som ivaretar behov for vanntett sjikt i våtrom.

Leveransen omfatter prosjektering og levering av bygg inkludert grunnmur/fundament/støpt plate. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, romskjema og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Leveransebeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av hyttene. Se romskjema for nærmere spesifisering.

KONSTRUKSJON

Bygget er fundamentert med ringmur og plate på mark. Byggets bærende konstruksjon og etasjeskiller er i tre. Innervegger vil bestå av ubehandlet slettpanel.

Yttervegger består av stående falset tett låvepanel mix bredde kledningsbord i gran, 36 mm horisontal utlekting, 23 mm vertikal sløyfe, vindtette asfaltplater, 36 x 198 mm justert bindingsverk. 200 mm isolasjon. 0,15 mmplastfolie, 30 mm lekt.

Terrasser utføres med trykkimpregnerte justerte bjelker, beiset i sølvgrå.

Takoverflate leveres som listetekking i sort papp.

Nødvendige snøfangere inkluderes i leveransen.

Synlige takrenner og nedløp i sort stål. Alle beslag leveres i plastbelagt stål og sort farge. Luftehatt for kloakk i sort farge.

INNSENDIG BEHANDLING HYTTER

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmålt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler. Leverandør: Harmonie. Type: Strand med klassisk hvit utførelse (NCS S0500-N).

Innvendige dører

Hvite glatte kompakte dører med hvite karmen m/dempelist. Dørvidere i børstet stål. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Lverandør: Swedoor. Type: Stable med klassisk hvit, slett utførelse (NCS-S0500-N).

Vinduer og vindusdører

2 eller 3 lags energiglass. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk med sidehengsler. Leverandør: Røros dør og vindu. Type: Klassisk hvit utførelse (NCS S0500-N)

Balkongdører utføres som slagdører med farge som vinduene.

Gulv

I rom med parkett leveres 1-stavs eikeparkett. I entré leveres flis på gulv. På badrom og i dusjsone leveres flis på gulv. Se for øvrig rombehandling for nærmere beskrivelser.

Gulvlister/gerikter/taklister

Vinduer leveres med geriktfri innfesting, smyg males i samme farge som veggen. Dører leveres med fabrikkmalte hvite gerikter, monteres med synlige spikerhull. I rom med parkett leveres gulvlister som slett glattkant i klassisk hvit med synlige spikerhull.

Det leveres taklister i hyttene i samme utførelse som gulvlistene.

Vegger og tak

Alle vegger og himlinger leveres som glattpanel med trestruktur. Leverandør: Moelven. Finish/ farge: Beiset farge morgendis. Bad leveres med flislagte vegger. Leverandør: Norfloor. Finish/farge: Hvit (W) matt. Kjøkken leveres med flislagte vegger. Leverandør: Norfloor. Finish/farge: Pure Linen.

Kjøkken

Kjøkken leveres i utstrekning slik det kommer frem av salgstegning. Det vil utarbeides egne kjøkkentegninger fra leverandør ifm. Salget. I tilvalgsperioden vil det være mulig å endre fronter, benkeplate m.m. mot et tillegg i prisen.

Alle kjøkken leves med integrerte hvitevarer.

Bad og WC

Bad leveres med baderomsinnredning med to skuffer og vask. Speil over vask på bad med LED-belysning. Alt sanitærutstyr blir levert med hvit utførelse, og med gulvstående toalett med skjult sisterne.

Det leveres faste og innsvingbare dusjvegger i klart glass.

Sluk i dusj leveres i rustfritt stål.

WC leveres med speil med side/overlys, vask og gulvstående toalett med skjult sisterne.

Teknisk rom/bod

Vegger og tak i teknisk rom/bod er forbeholdt tekniske installasjoner. Endelig plassering er ikke avklart og endringer fra salgstegninger vil forekomme.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap.

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

For avtrekk fra kjøkken leveres: gjennomføring og utvendig ventilkappe med spjeld i yttervegg etter aktuell kjøkkentegning fra kjøkkenleverandøren.

For avtrekk fra våtrom og wc leveres: gjennomføring og utvendig ventilkappe med spjeld i yttervegg som mekanisk avtrekk.

Runde veggventiler i plast i andre rom som har behov for det.

Elektrisk

Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstillr gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK.

Installasjonene legges skjult der det er byggteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme.

Belysning leveres i hvit utførelse. På bad og nedsenket himling leveres dowlight. I stue, kjøkken og hems leveres spotligh og spotlight på skinne.

På terrasse leveres utendørs vegglampe i grå metall med innvendig bryter og stikkontakt på vegg. Leverandør: Marset. Serie: Santorini scones.

Oppvarming og varmtvann

Boenhetene leveres med elektriske panelovner i alle soverom. Alle andre rom får hvor det legges elektrisk varmekabler. Alle boenheter leveres med pipe og peisovn.

Diverse utstyr

Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter.

UTOMHUSAREALER

Generelt

Fellesområder vil bli utført opparbeidet kjørevei. Det vil bli beplantning og opparbeidede arealer. Belysning av fellesområdet i form av bl.a. pullerter.

Renovasjon

Det blir etablert egne søppelstasjoner iht. krav fra renovasjon i Kragerø Kommune. Selger forbeholder seg spesielt retten til å bestemme endelig utforming.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister som oversendes til boligkjøperne i god tid før innvendige arbeider starter. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres hytta som beskrevet. Tilvalgene leveres av forhåndsvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer. Tilvalg kan medføre kostnader og prisdifferanse kan avvike fra veiledende priser.

Aktuelle tilvalg

- Innredning, fronter og benkeplate på kjøkken
- Blandebatteri på kjøkken
- Baderomsinnredning
- Baderomsfliser
- Servant- og dusjarmatur på bad
- Farge på innerdører
- Parkett
- Malingsfarger på malte vegger
- Hvitevarer

REGULERINGSPLAN "HASSELEIDET" - ØRVIK - REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 1 AV 7

REGULERINGSPLAN "HASSELEIDET" - ØRVIK - REGULERINGSBESTEMMELSER
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 0010.10.5 DATO 10.03.2005

Andreas Rasmussen
Bygningssjefen i Kragerø

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 02 FEB 2005

Arkivkode r: *L2 Hasseleidet*
Arkivkode S:
Arkivsaknr.: *04/176*
Dok.nr.: *178/05*

KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
"HASSELEIDET", - ØRVIK
GNR. 2 BNR. 6 M.FL. - KRAGERØ KOMMUNE.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert **01.02.05**.
Hensikten med reguleringsendringen er bl.a. utvidelse av eksisterende hyttefelt og bygging av nye utleiehytter på campingplassen. Det er også planlagt tiltak som skal lette tilgjengeligheten til sjøen samt bygging av småbåthavn for hytter; camping og båtutrustning.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Byggeområder - | Boliger
Fritidsbebyggelse - eksisterende
Fritidsbebyggelse - nye
Kombinert formål: småbåtanlegg/bevertning |
| 2 | Jord- og skogbruk | Jordbruk |
| 3 | Offentlige trafikkområder | Kjørevei
Annen veggrunn
Privat vei
Gangvei
Bussholdeplass |
| 5 | Fareområde - | Høyspent |
| 6 | Spesialområder - | Campingplass
Friluftsområde - land
Friluftsområde - sjø
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Privat småbåtanlegg – land og sjø
Renovasjon
Renseanlegg
Naturvernområde |
| 7. | Fellesområder - | Felles parkering
Felles lek/park/badeplass |
| Andre bestemmelser – | | |
| 8. | Gjerder; - utforming og plassering. | |
| 9. | Fellesbestemmelser | |

- Garderober
- Tilvalg og endringer**
En endring er en endring av planløsning/layout av din hytte eller flytting av vegger, etc. Dette er kostbart og involverer flere faggrupper. Et tilvalg er et bytte av installasjon til noe annet, som parkett, dør, flis, etc. Dette er en enklere prosess.
- Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
- Selger/entreprenør er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15% jf. Bustadoppføringslova §9.
- Forbehold**
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.
- Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme.
- Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør med tilsvarende kvalitet.
- Arealer kan variere noe fra salgstegetning.
Det tas forbehold om eventuell feil i beskrivelsen.
- Priser på usolgte hytter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 02 FEB 2005	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.	
Dok.nr.	

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

All bebyggelsen skal være godt tilpasset terrenget og lokal byggeskikk og større gravearbeider skal unngås. Silhuettvirkning som ikke harmonerer med omkringliggende bebyggelse, terreng og miljø skal unngås.

Uthus/garasjer skal eksteriørmessig tilpasse hovedhuset på eiendommen når det gjelder form og materialbruk. Uthus/garasje skal kun gjelde for boliger og må ikke innredes til boligrom. Maksimal størrelse er 45 m² BYA.

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Eiendommen skal benyttes til helårs beboelse. Ny bolig med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om disse ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.1.1 Ny bolig – Bo 1.

Området kan bygges ut med 1 ny enebolig.

Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%.

Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.1.2 Eksisterende bolig.

Omfatter områder med en eksisterende bolig. Denne kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2.1 Ny fritidsbebyggelse.

Omfatter område som kan utbygges med 51 nye fritidsboliger.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer og grunnmur skal unngås.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN	
Sjømanssheia naturområde	
Dato: 02 FEB 2005	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.	
Dok.nr.	

Fremtidige hytteeiere informeres om bestemmelsene for ved eiendomsoverdragelse.

1.2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse.

Omfatter områder med eksisterende fritidsbebyggelse.

Hytter -

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m² BYA. Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmur skal unngås.

Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

Anneks -

På fritidseiendom kan eksisterende anneks bygges om eventuelt utvides til maksimalt 30 m² BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10 m² BYA og kun for ett anneks på hver eiendom.

Anneks som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan anneks, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,5 m.

Det tillates ikke endret bruk av annekset.

Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygning tillates utbygd. Anneks som har perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.

Det tillates ikke fradelt egen parsell for annekset.

Bygninger som har kombinasjonsbruk, f.eks. båthus/anneks, uthus/anneks el. lign., vil bli vurdert ut fra hovedbruken. De tillates kun utbygget inntil 30 m² BYA, inkludert alle funksjoner.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Uthus -

Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

1.3 Kombinert formål, småbåtanlegg/bevertning

Omfatter et område som kan benyttes til servicebygg i forbindelse med småbåtanlegg i kombinasjon med bevertning.

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjoner.

Bygningen på øvre platå kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m.

Nye bygninger på nedre plan kan føres opp med gesimshøyde ikke over 5 m, saltak og maksimal mønehøyde på 7,5 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Jordbruk.

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål, samt utvikling av dette til aktiviteter knyttet opp til formål "bondegårdsferie".

Ny stall, verksted og båthus kan oppføres i området som vist på plankartet. Eksisterende båthus kan bygges om til studio/galleri/kontor, og egnede bygninger kan innredes med leiligheter for utleie i forbindelse med bondegårdsferie. Det forutsettes ikke oppført nye bygninger utover det som er vist i planen.

Det faste utvalg for plansaker skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Kjørevei

Omfatter den eksisterende Ørvikveien, riksvei med veibredde på 5,5 m. Byggegrense er på 30 m fra senter vei der det ikke fra før er eksisterende bebyggelse.

Avkjørsel fra riksveien til campingplass og hyttefelt skal flyttes lenger vest og utformes med frisktssoner på 10x153 m til begge sider. Det skal utarbeides byggeplan for kryssområdet som forelegges vegvesenet for godkjenning. Bygging av nye avkjørsler skal utføres samtidig med øvrig utbygging.

Eksisterende avkjørsel til den vestre del av planområdet skal ha siktsoner på 4x122 m. I frisktsonene skal det ikke være sikthindre over 0,5 meter fra terreng.

3.2 Annen vegggrunn

Omfatter området på begge sider av Ørvikveien. Området skal benyttes til grøft og snøopplag samt eventuell utvidelse av veien.

3.3 Privat vei.

Området omfatter eksisterende og planlagte privat veier i hytteområdet sør for riksveien, veier innenfor campingområdet, samt veier i tilknytning til gården og eiendommen rundt denne. Veien sør for riksveien skal fungere som atkomst for hyttene i området etter nærmere avtale med grunneier.

Ombygging av atkomstvei til hyttene skal utføres samtidig med øvrig utbygging. Veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekket med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.

Eksisterende veier kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFELTNESSEKTOREN	
Dato: 02 FEB 2005	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

3.4 Gangvei

Omfatter eksisterende gangvei fra bussholdeplassen til gårdsbebyggelsen.

3.5 Bussholdeplass

Området omfatter eksisterende bussholdeplass langs Ørvikveien som vist i planen.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det vist høyspenttrasé med siktingssoner på 20 meter i begge retninger. Tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

Denne høyspentlinjen er planlagt lagt i kabel i nærmeste fremtid og sperresonen skal da oppheves.

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFELTNESSEKTOREN	
Dato: 02 FEB 2005	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Campingplass

Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg, område for campingvogner og telt, samt område for utleieenheter, felles sanitæranlegg og servicebygg med butikk.

- I området CB 1-20 kan det bygges 20 campinghytter for utleie. Bygningene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 m og maksimal mønehøyde på 6 m.

- Ved innkjøringen til campingplassen kan det oppføres servicebygg/resepsjon/butikk. Bygningene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 m og maksimal mønehøyde på 6 m.

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. I friluftsområdene langs adkomstveiene i hytteområdet, kan det gjøres nødvendige tiltak for adkomst til hyttene.

I området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg. Anlegget skal utformes diskret og med god terrengtilpasning.

6.2 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres, og eventuelt bygges ut etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m² dekke. Molo, flytebrygger og bølgebrytere tillates ikke.

6.2 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig.

Omfatter området der det kan anlegges tennisbane som kan benyttes etter avtale.

KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato	02 FEB 2005
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	

6.4 Privat småbåtanlegg – land og sjø.

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut til inntil 12 m² dekke. Sprenging tillates ikke.

Det tillates også oppført et nytt småbåtanlegg med 178 båtplasser som kan benyttes av campinggjester, hytteeiere og båtturister.

Hytteiere med tinglyst rett til båtplass, vil få tildelt plass etter nærmere avtale med grunneier.

I tilknytning til bryggeanlegget kan det føres opp bygning for felles boder med bodplass på 2 m² pr. fritidsbolig inkludert utleiehytter. Bodene kan fordeles på flere bygninger.

Ved eksisterende brygger i tilknytning til gården kan det legges ut flytebrygge for inntil 10 båtplasser.

6.5 Renovasjon.

I områdene skal det avsettes plass for oppstilling av containere for søppel, glass og papir etc. I området ved båthavna skal det avsettes plass til spesialavfall.

6.6 Renseanlegg.

Omfatter område hvor det kan anlegges renseanlegg, med nødvendig konstruksjoner i tilknytning til dette. Anlegget skal gis en diskret og terrengtilpasset utforming og om mulig graves delvis ned i terrenget. Avløpsnett og renseanlegg skal bygges ut i takt med øvrig utbygging innenfor planen.

6.6 Naturvernområde.

Omfatter området "Sjømannsheia" som er et naturreservat med barskogvern. I området tillates ikke tiltak som kan endre vegetasjonen i området.

§ 7. FELLESONRÅDER

7.1 Felles parkering.

Områdene kan opparbeides til felles parkeringsplasser for hytter og campingplass. Parkeringsplassene skal opparbeides i takt med utbyggingen av området.

7.3 Felles lek/park og badeplasser.

- Omfatter et område for lekeplass som skal opparbeides for hyttebebyggelsen i området. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassen skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.
- Omfatter også et område ved campingplassen som skal opparbeides til felles lek/park og badeplasser. Det er ikke tillatt plassering av utleiehytter, campingvogner eller telt i dette området. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og det skal etableres sitteplasser og lekeutstyr i området. Badeområdet kan utvides ved utfylling og det kan anlegges gangbro/strandpromenade. Denne skal tilrettelegges for rullestolbrukere. Området skal etableres samtidig med utbygging.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdens høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.

9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

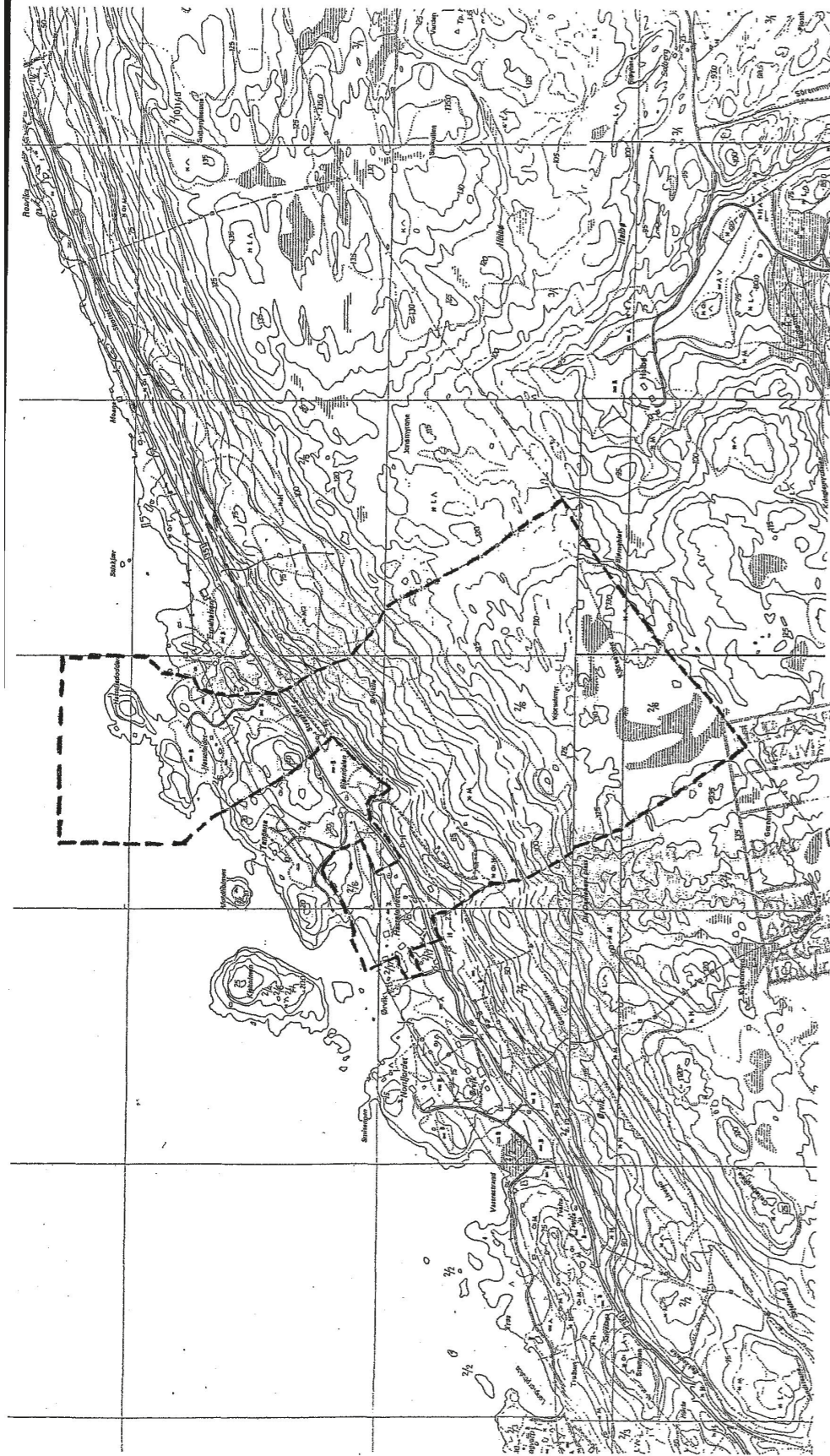
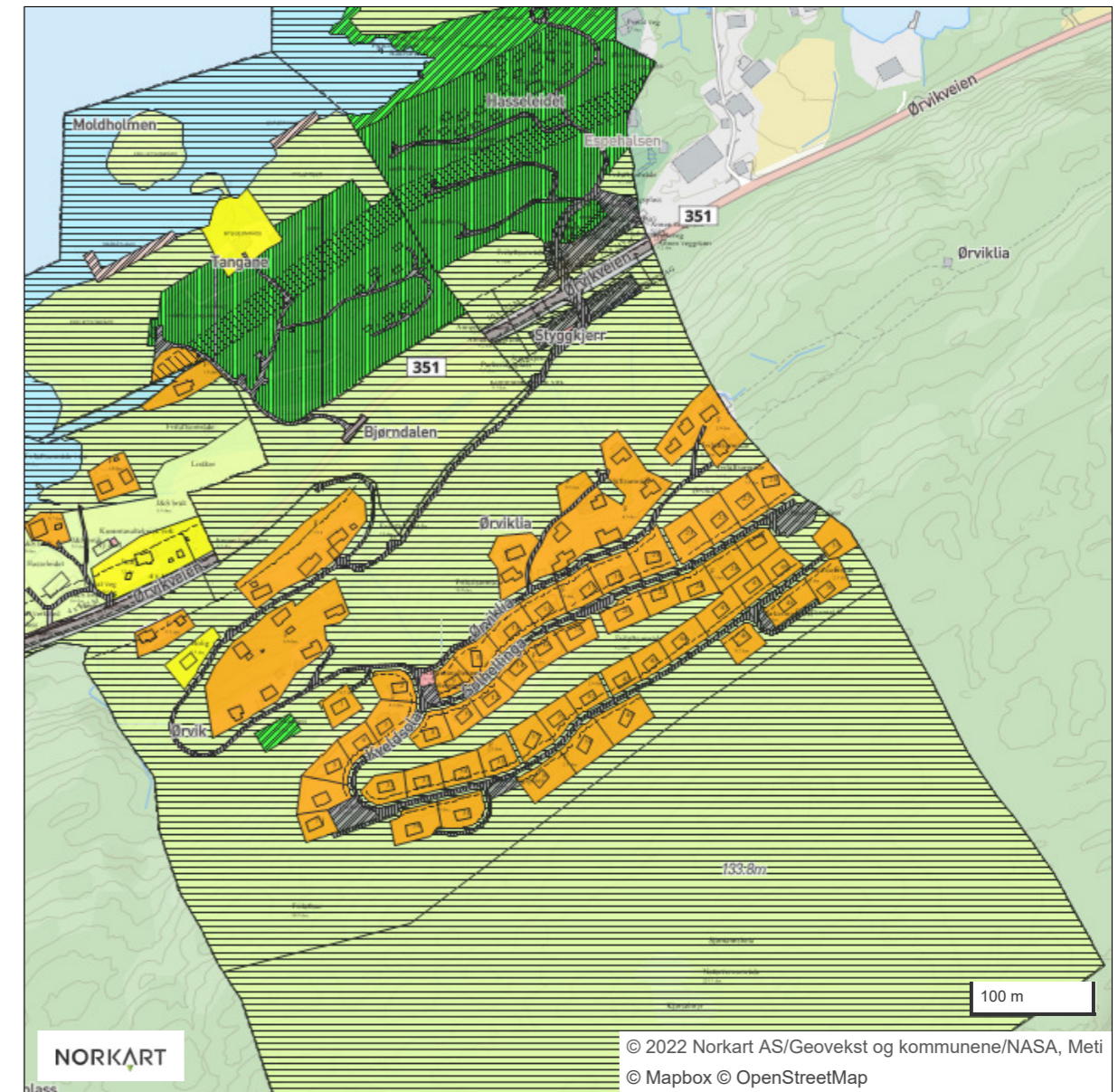
KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato	02 FEB 2005
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

Kragerø, 1. februar 2005.

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 1123.102

Kragerø kommune



**VEDLEGG TIL REGULERINGSENDRING FOR
HASSELEIDET – KRAGERØ KOMMUNE
GNR. 2 BNR. 6 M.F.L.
OVERSIKTSKART –
REDUSERT MÅLESTOKK**

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A. Heuchsgate 13
3770 Kragerø
Tlf: 35 86 33 00
Fax: 35 86 23 80

Arkitekthuset Kragerø AS
MORTEN LUNØE - SIVILARKITEKT MNAL NPA
www.arkitekthuset-kragero.no

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR «HASSELEIDET», - ØRVIK
GNR. 2 BNR. 6 M.FL. – KRAGERØ KOMMUNE.**

**Endret
REGULERINGSBESTEMMELSER.**

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning 10.3.2005
Mindre endring vedtatt 20.6.2012.
Mindre endring vedtatt 15.11.2017

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på Plankart i målestokk 1:2000, 10.3.2005, endret 20.06.12.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder	Boliger Fritidsbebyggelse– eksisterende Fritidsbebyggelse– nye Kombinert formål: småbåtanlegg/bevertning
2. Jord og skogbruk	Jordbruk
3. Offentlige trafikkområder	Kjørevei Annen veggrunn. Privatvei. Gangvei. Bussholdeplass
5. Fareområde	Høyspent
6. Spesialområder	Campingplass Friluftsområde– land Friluftsområde– sjø Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Privat småbåtanlegg– land og sjø Renovasjon Renseanlegg Naturvernområde
7. Fellesområder	Fellesparkering Felleslek/park/badeplass

Andre bestemmelser:

8. Gjerder; utforming og plassering

9. Fellesbestemmelser

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.
All bebyggelse skal være godt tilpasset terrenget og lokalbyggeskikk og større gravearbeider skal unngås. Silhuettvirkning som ikke harmonerer med omkringliggende bebyggelse, terreng og miljø skal unngås.
Uthus/ garasjer skal eksteriørmessig tilpasses hovedhuset på eiendommen når det gjelder form og materialbruk. Uthus/ garasje skal kun gjelde for boliger og må ikke innredes til boligrom. Maksimalstørrelse er 45m² BYA.

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse medtilhørende anlegg. Eiendommen skal benyttes til helårsbeboelse. Nybolig med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle.
Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering påtomta kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.1.1 Nybolig – Bo1.

Området kan bygges ut med 1 ny enebolig.
Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5m, saltak og maksimal møne takhøyde på 7m fra planert gjennomsnittlig terreng.
Maksimal BYA på 15% av netto tomt. %BYA=15%.
Maksimal TU på 25% av netto tomt, %TU=25%.

1.1.2 Eksisterende bolig

Omfatter områder med en eksisterende bolig. Denne kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2.1 Ny fritidsbebyggelse

Omfatter område som kan utbygges med 51 nye fritidsboliger.
Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100m² BYA med maksimal gesims og møne høyde på hhv. 3,8 m og 6 m.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås.
Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på egen tomt.
Vedtatt 20.06.2012.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/ uthus på inntil 15m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims og Mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Fremtidige hytteeiere informeres om bestemmelsene for Sjømannsheia

Naturområde ved eiendomsoverdragelse.

1.2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Hytter

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opptil 100m² BYA.

Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høyepilarer eller grunnmur skal unngås.

Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

Anneks

På fritidseiendom kan eksisterende anneks bygges om eventuelt utvides til maksimalt 30m²BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10m² BYA og kun for ett anneks på hver eiendom.

Anneks som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5m og 4,0m.

Bak en ytre strandsone på 50m, kan anneks, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,5m.

Det tillates ikke endret bruk av annekset.

Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygning tillates utbygd. Anneks som har perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.

Det tillates ikke fradelt egen parsell for annekset.

Bygninger som har kombinasjonsbruk, for eksempel båthus/anneks, uthus/anneks el.lign., vil bli vurdert ut fra hovedbruken. Det tillates kun utbygget inntil 30m² BYA, inkludert alle funksjoner.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høyepilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Uthus

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal ha maksimal gesims på hhv. 2,5m og 3,5m.

Bak en ytre strandsone på 50m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0m over gjennomsnittlig

planert terreng.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset

Omfang for nødvendig dagslys.

Høyepilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

1.3 Kombinertformål, småbåtanlegg/bevertning

Omfatter et område som kan benyttes til servicebygg i forbindelse med småbåtanlegg i kombinasjon med bevertning.

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjoner.

Bygningen på øvre platå kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2,5m og maksimal mønehøyde på 3,5m.

Nye bygninger på nedre plan kan føres opp med gesimshøyde ikke over 6 m, saltak og maksimal mønehøyde på 7,5m fra planert gjennomsnittlig terreng.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål, samt utvikling av dette til aktiviteter knyttet opp til formål «bondegårdsferie».

Ny stall, verksted og båthus kan oppføres i området som vist på plankartet.

Eksisterende båthus kan bygges om til studio/galleri/kontor, og egnede bygninger

Kan innredes med nye leiligheter for utleie i forbindelse med bondegårds ferie. Det forutsettes ikke oppført nyebygninger utover det somer vist i planen.

Det faste utvalg for plansaker skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3. OFFENTLIGTERAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

Omfatter den eksisterende Ørvikveien, riksvei med veibredde på 5,5m. Byggegrense er på 30m fra sentervei der det ikke fra før er eksisterende bebyggelse.

Avkjørsel fra riksveien til campingplassen og hyttefelt skal flyttes lenger vest og utformes med frisisiktsoner på 10x153m til beggesider. Det skal utarbeides byggeplan for kryssområdet som forelegges vegvesenet for godkjenning. Bygging av nye

avkjørsler skal utføres samtidig med øvrig utbygging.

Eksisterende avkjørsel til den vestre del av planområdet skal ha siktsone på 4x122m. I frisisiktsone skal det ikke være sikthindre over 0,5m fra terreng.

3.2 Annenveigrunn

Omfatter området på begge sider av Ørvikveien. Området skal benyttes til grøft og snøopplag samt eventuell utvidelse av veien.

3.3 Privatvei

Området omfatter eksisterende og planlagte private veier i hytteområdet sør for

riksveien, veier innenfor campingområdet, samt veier i tilknytning til garden og eiendommen rundt denne. Veien sør for riksveien skal fungere som adkomst for hyttene i området etter nærmere avtale med grunneier. Byggegrense senter vei er 8m og vist på kart.
Vedtatt 20.6.2012.

Ombyggingen av atkomstvei til hyttene skal utføres samtidig med øvrig utbygging.
Veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekkes med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.
Eksisterende veier kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

3.4 Gangvei.

Omfatter eksisterende gangvei fra bussholdeplassen til gårdsbebyggelsen.

3.5 Bussholdeplass.

Området omfatter eksisterende bussholdeplass langs Ørvikveien som vist i planen.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det vist høyspenttrase med sikrings sone på 20m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.
Høgspenlinjen er planlagt lagt i kabel i nærmeste framtid og sperresonen skal da oppheves.
I område legges trafo ihht dokumenterte krav.
Vedtatt 20.6.2012.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Campingplass.

Området skal benyttes til campingplass med tilhørende anlegg, område for campingvogner og telt, samt område for utleieenheter, felles sanitæranlegg og servicebygg med butikk.
I området CB 1-20 kan det bygges 20 campinghytter for utleie. Bygningene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3m og maksimal mønehøyde på 6 m.
Ved innkjøring til campingplassen kan det oppføres servicebygg/ resepsjon/butikk. Bygninger kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3m og maksimal mønehøyde på 6 m.

6.2 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde.
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som

friluftsområde. I friluftsområdene langs adkomstveiene i hytteområdet, kan det gjøres nødvendige tiltak for adkomst til hyttene.
I området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg.
Anlegget skal utføres diskret og med god terrengtilpasning.

6.3 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjø området utenfor strandlinjen.
Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres, og eventuelt bygges ut etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12m² dekke. Molo, flytebrygger og bølge brytere tillates ikke.

6.4 Idrettsanlegg om ikke er offentlig tilgjengelig.

Omfatter områder der det kan anlegges tennisbane som kan benyttes etter avtale.

6.5 Privat småbåtanlegg land og sjø.

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut med inntil 12m² dekke. Sprengning tillates ikke.
Det tillates også oppført et nytt småbåtanlegg med 178 båtplasser som kan benyttes Av campinggjester, hytteeiere og båtturister.
Hytteeiere med tinglyst rett til båtplass, vil få tildelt plass etter nærmere avtale med grunneier.
I tilknytning til bryggeanlegget kan det føres opp bygning for felles boder med bodplass på 2m² pr. fritidsbolig inkludert utleiehytter. Bodene kan fordeles på flere bygninger.
Ved eksisterende brygger i tilknytning til garden kan det legges ut flytebrygge for inntil 10 båtplasser.

6.6 Renovasjon

I områdene skal det avsettes plass for oppstilling av containere for søppel, glass og papir etc. I området ved båthavna skal det avsettes plass til spesialavfall.

6.7 Renseanlegg

Omfatter område hvor det kan anlegges renseanlegg, med nødvendig konstruksjoner i tilknytning til dette. Anlegget skal gis en diskret og terrengtilpasset utforming og om mulig graves delvis ned i terrenget. Avløpsnett og renseanlegg skal bygges ut i takt med øvrig utbygging innenfor planen.
VA anlegg skal ivareta kommunens krav til slikt anlegg ved eventuell tilkobling til kommunalt anlegg i stedet for privat renseanlegg.
Vedtatt 20.6.2012.

6.8 Naturvernomsråde.

Omfatter området "Sjømannsheia" som er et naturreservat med barskogvern.
I området tillates ikke tiltak som kan endre vegetasjonen i området.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Fellesparkering.

Områdene kan opparbeides til fellesparkeringsplasser for hytter og campingplass. Parkeringsplassene skal opparbeides i takt medutbyggingen av området.

7.2 Felleleik/park og badeplasser.

Omfatter et område for lekeplass som skal opparbeides for hyttebebyggelsen i området. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassen skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området. Omfatter også et område ved campingplassen som skal opparbeides til felles lek/park og badeplasser. Det er ikke tillatt plassering av utleiehytter, campingvogner eller telt i dette området. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og det skal etableres sitteplasser og lekeutstyr i området. Badeområdet kanutvides ved utfylling og det kan anlegges gangbro/strandpromenade. Denne skal tilrettelegges for rullestolbrukere. Området skal etableres samtidig med utbygging.

ANDREBESTEMMELSER

§ 8. GJERDER ;UTFORMINGOGPLASSERING

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. Gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
Der som gjerdet plasseres innenfor tomtengrense, må også denne plassering godkjennes.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.2 Ved påvisning avfredet kulturminne skal dette varsles og arbeider stanses i henhold til kulturminneloven § 8.
Vedtatt 20.6.2012.
- 9.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det fasteutvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene I plan og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.4 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 127

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.12.2020 kl. 10:53
Produsert av: Jasmin Kahrimanovic
Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrimanovic *Hilde J. Skindalen*
KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

09.12.2020 10:53

Side 1 av 5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.12.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrupper: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 127	666,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		921074476	KRAGERØFJORDEN AS		c/o H. Ørvik Ørvikveien 291 3788 STABBESTAD	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522291	520218		666,1 m2	

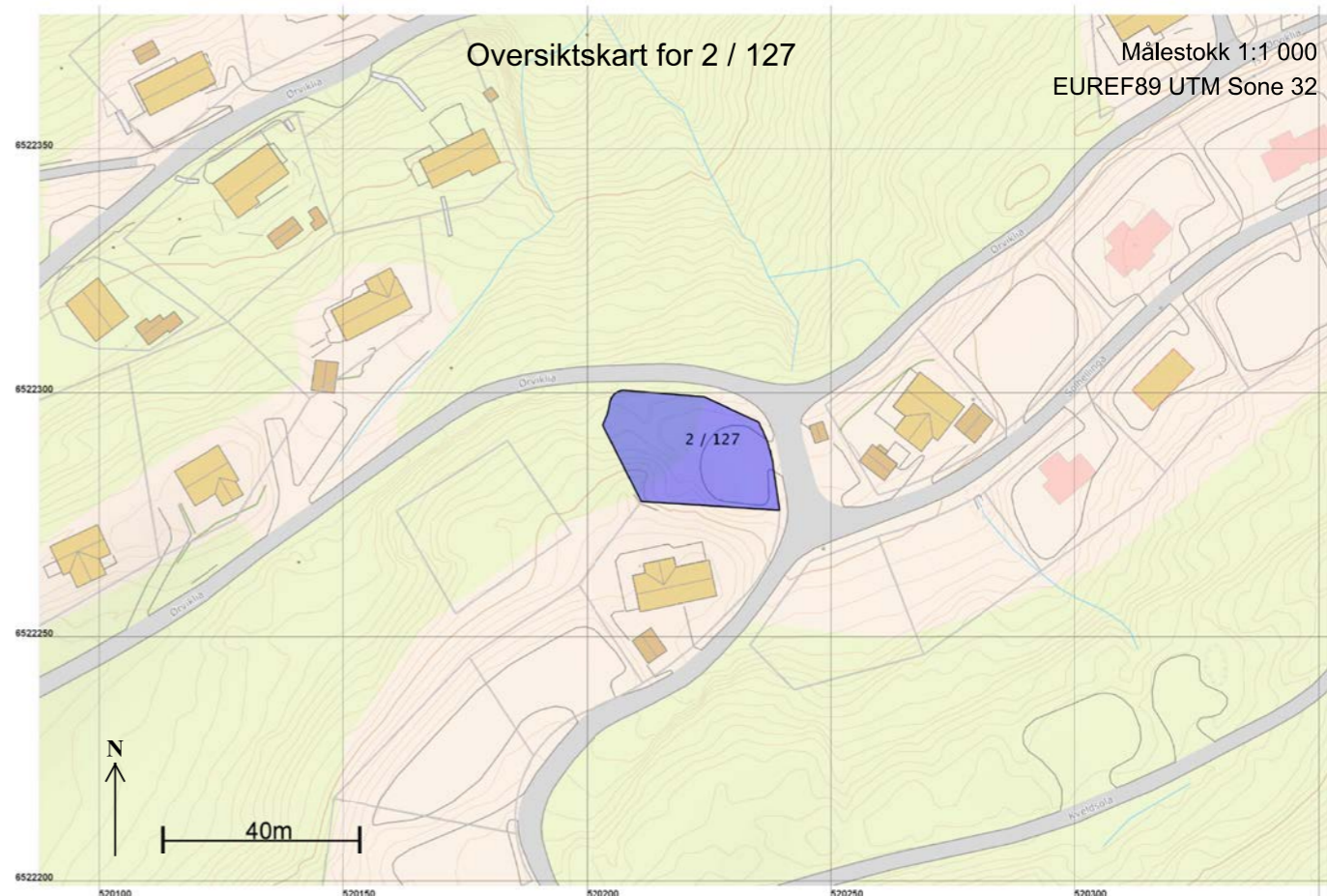
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Annen referanse				Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		24.09.2020	Tinglyst		05.12.2020	kahjas	19.11.2020
Oppmålingsforretning	Sak 13/00340		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
			Avgiver	3814 - 2/6		-666,2	
			Mottaker	3814 - 2/127		666,1	
			Berørt	3814 - 2/128		0	

09.12.2020 10.53

Matrikkelbrev for 3814 - 2 / 127

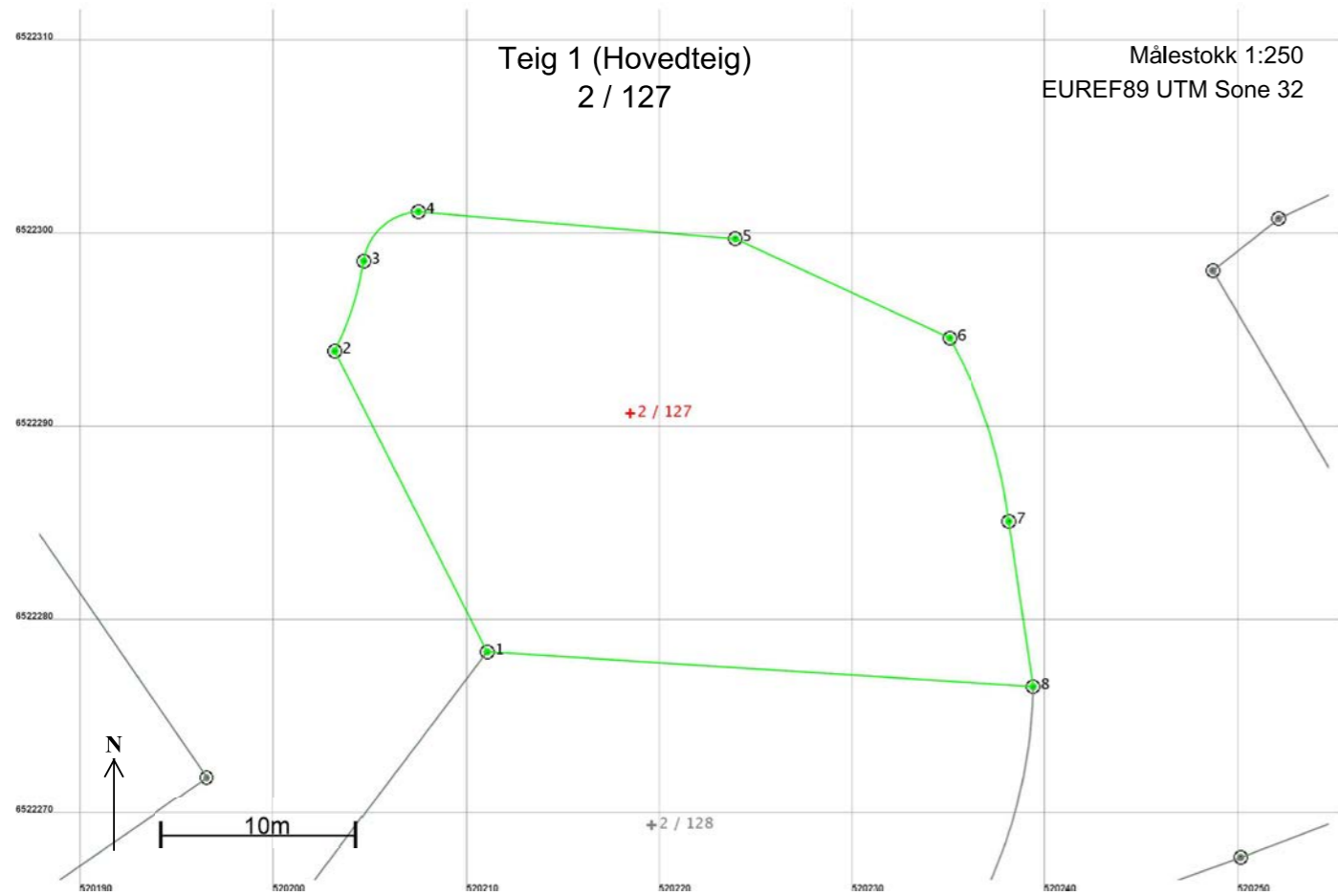
Side 2 av 5



09.12.2020 10.53

Matrikkelbrev for 3814 - 2 / 127

Side 3 av 5



09.12.2020 10.53

Matrikkelbrev for 3814 - 2 / 127

Side 4 av 5

Areal og koordinater

Areal: 666,1 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522291 Øst: 520218

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6522278,55	520211,05	17,44	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522294,11	520203,18	4,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-16,71
3	6522298,77	520204,68	4,11	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	2,99
4	6522301,32	520207,49	16,50	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522299,92	520223,93	12,23	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6522294,79	520235,03	10,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	26,31
7	6522285,30	520238,12	8,64	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6522276,75	520239,38	28,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

09.12.2020 10.53

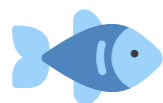
Matrikkelbrev for 3814 - 2 / 127

Side 5 av 5

Kveldsola 2

Avstand til sjø

305 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 51 min	🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min	🚗
🚗 Kragerøfjorden Camping Linje 701	10 min	🚶 0.8 km
🚗 Ørvik Linje 701	21 min	🚶 1.6 km

Avstand til byer

Kragerø	32 min	🚗
Porsgrunn	58 min	🚗
Skien	1 t 6 min	🚗
Arendal	1 t 11 min	🚗
Oslo	2 t 36 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Kragerø	20 min	🚗
🚗 Alti Kragerø	20 min	🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

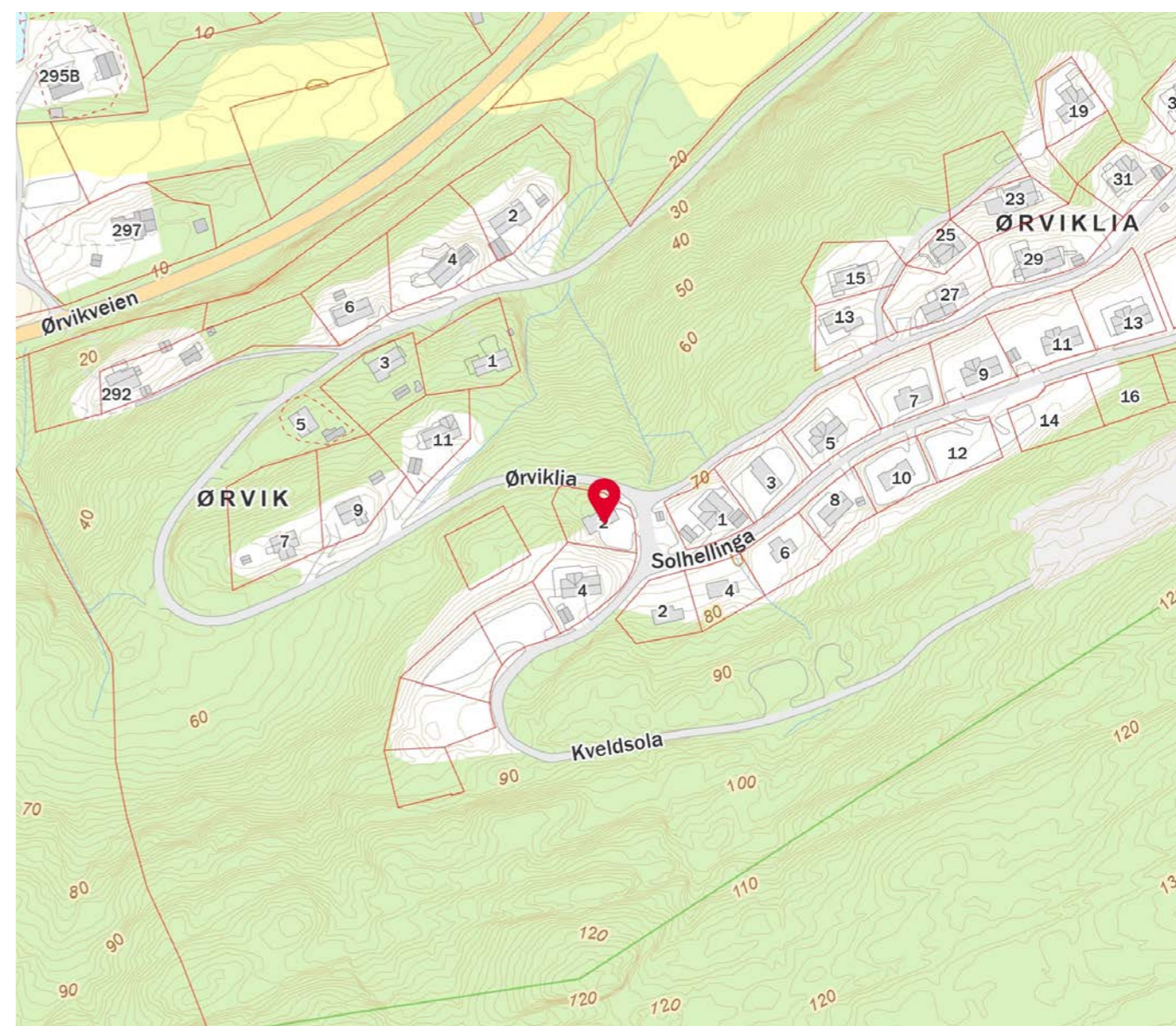
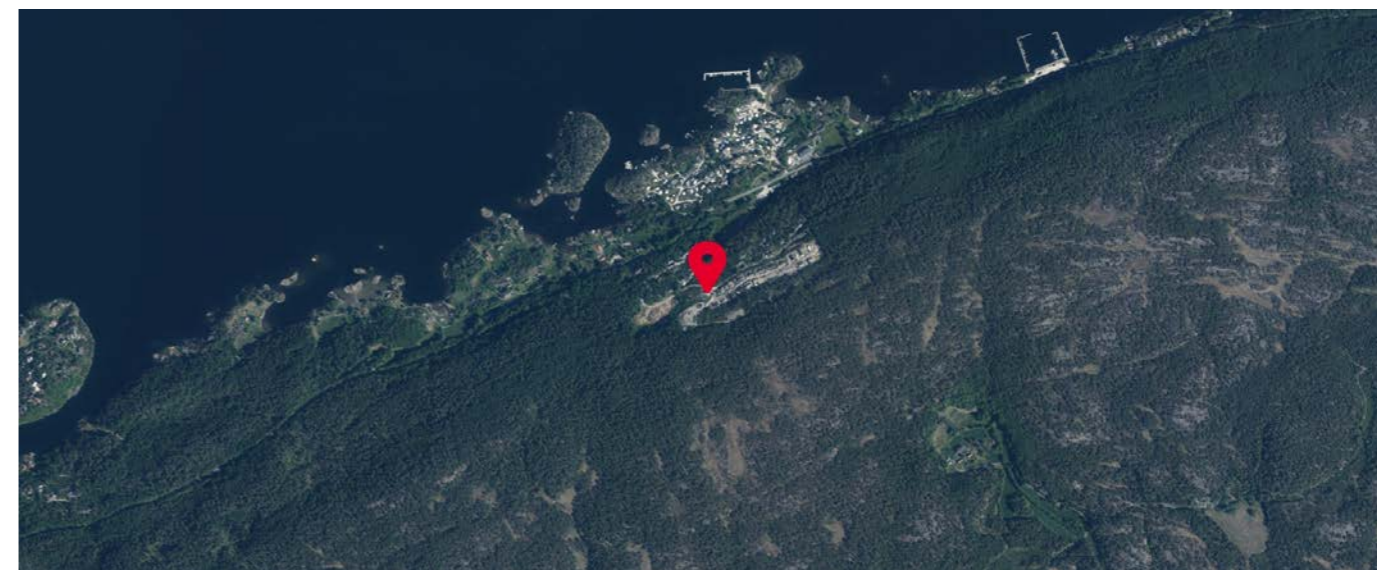
Vestre Stabbestad badeplass	4 min	🚗
Stabbestranda badeplass	6 min	🚗
Kragerø resort	6 min	🚗
Kragerø Golfklubb	6 min	🚗
Stangnes	6.7 km	
Guramyra Gård	14 min	🚗
Kragerø Ridesenter	12 min	🚗
Stangnes badeplass	17 min	🚗

Sport

🏀 Levangsheia skole ballbinge Ballspill	5 min	🚗 3.7 km
🏀 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	13 min	🚗 10.5 km
🏊 MOT Kragerø	28 min	🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	32 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	14 min	🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	20 min	🚗 17.2 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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.

For eiendommen:

Adresse: Kveldsola 2
3788 STABBESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer: 1302230133

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon