

aktiv.





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



Daglig 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

# Lekker, nyere fritidsbolig med fantastisk sjøutsikt og sen kveldssol!

Velkommen til Solhellinga 22 - en nyere 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.

Med sine 84 kvm kan denne fritidsboligen by på blant annet 3 soverom, bad og ekstra wc-rom og åpen stue- og kjøkkenløsning. 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, mulighet for å kjøpe båtplass og kveldssol.

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.

Kontakt oss for visning!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 290 000,-	<b>Antall rom:</b>	4
<b>Omkostn.:</b>	Kr 108 640,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 2, bnr. 152
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 398 640,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302260099
<b>Selger:</b>	Kragerøfjorden Utvikling AS;		
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2023		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	84/84 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	626.6 kvm		
<b>Soverom:</b>	3		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Arealoppmåling .....	31
Ferdigattest .....	33
Tegninger .....	34
Matrikkelbrev .....	40
Vedtekter .....	44
Reguleringskart .....	58
Reguleringsbestemmer .....	59
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	74

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 20 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Stue/kjøkken, gang, baderom/vaskerom og toalettrom og tre soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

626.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flott, eiet tomt på ca. 626 kvm i følge matrikelbrev fra Kragerø kommune. Hytta ligger nordvestvendt med sjøutsikt og sol fra tidlig formiddag til sen kveld. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, samt en terrasse på både nordvestsiden og sydøstsiden. Det er lagt ferdigplen rundt 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 båtplass 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 velrenommerte 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. Innevegger 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.

### **Standard**

Velkommen til Solhellinga 22 - en nyere fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden. Fritidsboligen er oppført i 2023, men ikke tatt i bruk. Hytta 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 samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Store utearealer opparbeidet med gressplen og terrasse. En generøs takhøyde, stilren peis, en fin sjøutsikt, kort vei til sjøen og kveldssol. Er dette noe for deg?

Overflater består av 1. stavs eikeparkett på mellomgang, soverom og kjøkken/stue. Det er flis med varmekabler i gulv i gang, toalettrom og bad. Vegger og himlinger har furupanel, overflatebehandlet med beis ("morgendis").

Stuen er romslig med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har god takhøyde, og utgang til terrasse og hage i begge retninger (nordvest og sydøst). Store vindusflater slipper inn den fantastiske sjøutsikten og gir mye naturlig lys i hytta. Det er satt inn en lekker vedovn. Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal, modell Sand. Det er godt med både skap- og benkeplass, samt en kjøkkenøy som gir naturlig avgrensning mot stuedelen. Komplette utstyrt med hvitevarer fra Electrolux (induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl m/frys)).

3 gode soverom i hytta hvor alle har montert panelovn på vegg som ekstra varmekilde ved behov.

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.

### **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.

### **Diverse**

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

Mulighet for kjøp av båtplass ved Kragerøfjorden Camping, ca. 10 min. gange fra eiendommen. Dette er en flott småbåthavn/flytebryggeanlegg av nyere dato.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Flott peisovn med stålpype som er både stilrent og effektivt. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i entrè, ekstra toalettrom og på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Hytta er ubrukt og det foreligger ingen relevant historikk i forhold til strømforbruk.

### **Energimerke**

Rød C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

### Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Informasjon om 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 kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

### **Andre utgifter**

Det vil påløpe vanlig løpende kostnader som forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter.

Hyttekjøper er pliktig til å være medlem av hytteeiernes vel med avgifter som vellet fastsetter. Hytteeier er i tillegg pliktig til å melde seg 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.

Det er mulig å kjøpe eller leie båt plass 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 båt plass. For pris vedrørende kjøp av båt plass, konf. megler.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 152 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 adkomststrettigheter.

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 13.02.2023. 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 hytteeiere solidarisk ansvarlig for sin deltakelse i det private vann og avløpsanlegget.

Det private vann og avløpsanlegget er videre tilknyttet offentlig vann/avløp.

### **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. Bygeområder: 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 100m<sup>2</sup> 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 15m<sup>2</sup> 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.

### **Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 eiendomsmegler 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 overtagelse.

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **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.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 75 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt oppgjørhonorar kr. 4900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4900,- for nettannonsering. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nora Eikeland  
Eiendomsmegler  
[nora.eikeland@aktiv.no](mailto:nora.eikeland@aktiv.no)  
Tlf: 464 20 926

Adam Magamaddov  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[adam@aktiv.no](mailto:adam@aktiv.no)  
Tlf: 478 91 638

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026



Velkommen til Solhellinga 22!  
Nyere fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden.



Kragerøfjorden Hyttegrend ligger nordvestvendt til med en nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold.





Fritidsboligen er oppført i i siste halvdel av 2022, men ikke tatt i bruk.



Fin sjøutsikt, kort vei til sjøen og kveldssol.

Det er 10 minutters gangavstand eller 3-4 minutter med sykkel til Kragerøfjorden Camping med bade plass.

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



Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: Gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, bad og toalettrom.







Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal, modell Sand.



Komplett utstyrt med hvitevarer fra Electrolux (induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl m/ frys)).

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







Hytta har totalt 3 gode soverom.



Alle soverom har montert panelovn på vegg som ekstra varmekilde ved behov.



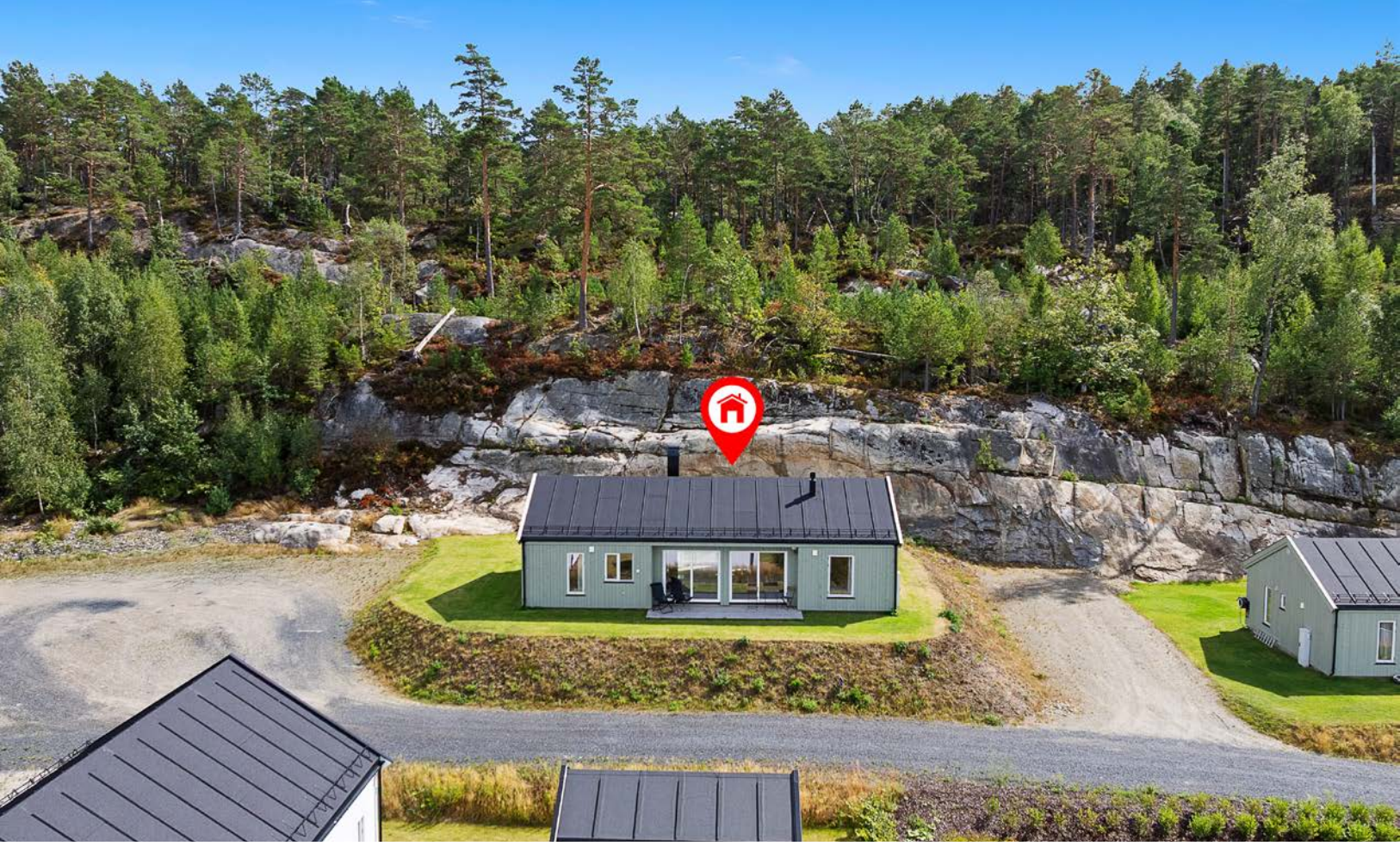
# Solhellinga 22

## 1. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





# Vedlegg

# Arealmåling av bygg på Gnr: 2 Bnr: 152

Matrikkel: **Gnr 2: Bnr 152**  
Kommune: **3814 KRAGERØ KOMMUNE**  
Adresse: **Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD**



Dato befaring: 01.05.2024  
Utskriftsdato: 15.05.2024  
Oppdrag nr: 24013

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

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

**Sertifisert takstingeniør:**

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



Norsk takst



Matrikkel: Gnr 2: Bnr 152  
Kommune: 3814 KRAGERØ KOMMUNE  
Adresse: Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD

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



### Forutsetninger

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

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Kragerøfjorden Utvikling AS v/Kristian Larsen.
<b>Takstingeniør:</b>	Knut Ramberg
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 01.05.2024. - Knut Ramberg. Takstmann. Tlf. 952 49 009

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3814 KRAGERØ Gnr: 2 Bnr: 152
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hasseleidet Gård AS
<b>Adresse:</b>	Solhellinga 22 3788 Stabbestad

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

Takstmansens mandat.
Takstmansens mandat er å måle opp arealer av bygg på Gnr: 2 Bnr 152 med adresse Solhellinga 22.

Arealer.
1 etasje - BRA - i er 84 m <sup>2</sup> . Totalt 1 etasje er 84 m <sup>2</sup> .
1 etasje - Gulvareal er 84 m <sup>2</sup> .
TBA - Åpen areal er 20 m <sup>2</sup> , fordelt på terrasse og inngangsparti.
Rom. 84 m <sup>2</sup> P-rom - Stue/kjøkken, gang, badrom/vaskerom, toalettrom og tre soverom.

HELLE, 15.05.2024

Takstmann Knut Ramberg  
Takstmann  
Telefon: 952 49 009



# Kragerø kommune

Bygg og areal

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

2630 RINGEBU

Deres ref.

Vår ref.  
21/06499-10

Dato  
13.02.2023

Gbnr. 2/152, Solhellinga 22 - Nybygg fritidsbolig - ferdigattest

## FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: (25.10.2021)

Gårds- og bruksnummer	2/152
Byggested (adresse)	Tomt nr. 28, Ørviklia, Stabbestad Solhellinga 22
Tiltaks art	Nybygg
Tiltakets type	Fritidsbolig

Bruksareal (BRA)	84,5 m <sup>2</sup> + 3,3 m <sup>2</sup> åpent, overbygd areal
Bruttoareal (BTA)	98 m <sup>2</sup>
Bebygd areal (BYA)	100 m <sup>2</sup>
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.

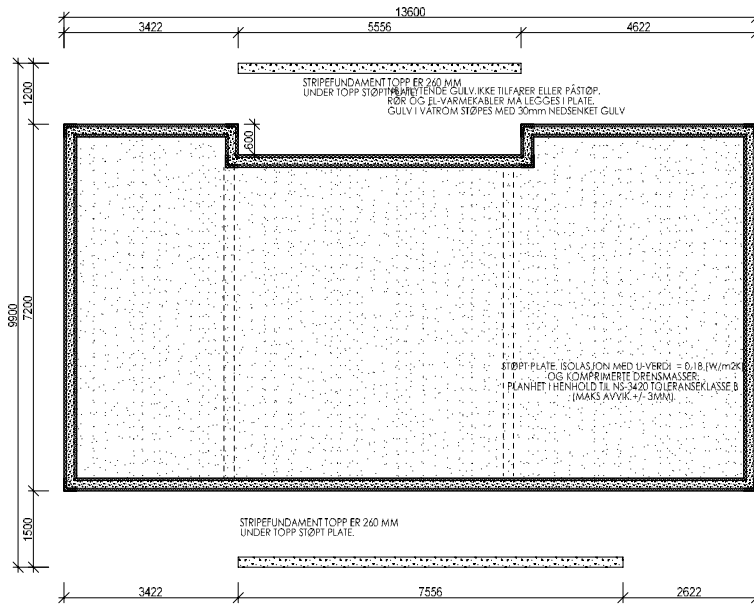
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).


**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

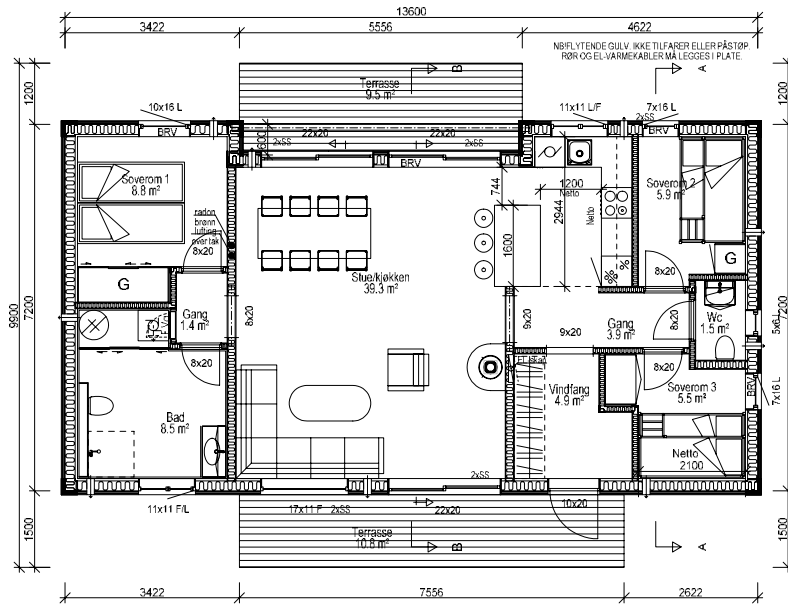
**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 2655 01  
43800  
Org.nr.: 963 946 902



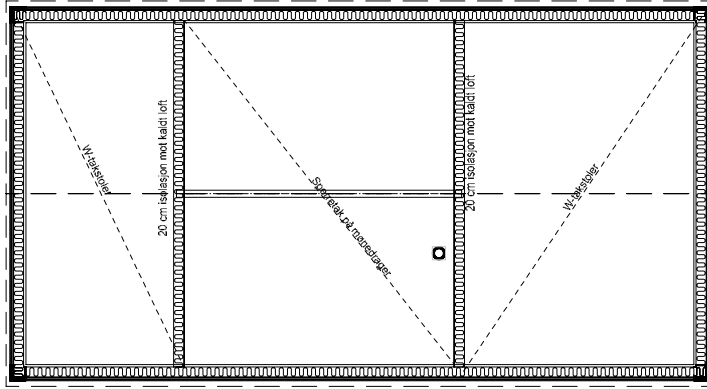
MÅLLINJER/ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.		
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Fredensborg Fritid AS	
FUNDAMENT	DATE: 20.03.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø	
REV: A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 500	G./B. NR.:	
	TYPE: SMØHETTA Fredensborg		
	TEGNINGSNR: 5302		
	PROSJEKTNR:		
		 <b>TINDE HYTTER AS</b> 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30. Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	




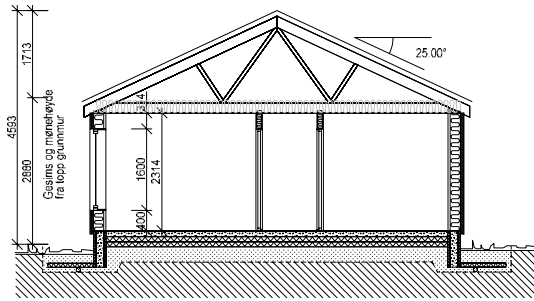
Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.

MALLINJER ANGR	KONSTRUKSJONSMÅL	TILTAKSMAKER: Fredensborg Fritid AS
INNHOLD:	MÅL: 1:100	BYGGEPLASS: Ørnvika
HOVEDPLAN	DATE: 20.03.2021	KOMMUNE: Kragerø
REV:	SIGN: IK	G./B. NR.:
A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 501	TINDE HYTTER AS
	TYPE: SNØHETTA	2630 RINGEBU
	Fredensborg	Tlf: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31
	TEGNINGSNR: 5302	E-post: postkasse@tindehytter.no
	PROSJEKTR:	





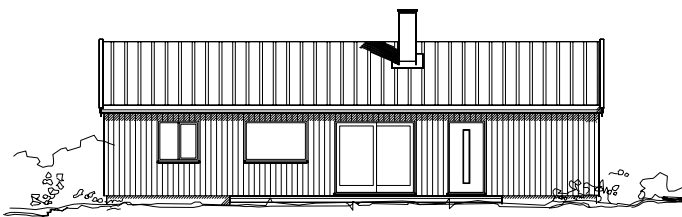
MÅLSTAV: 1:100	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	TILTAKSHAVER: Fredensborg Fritid AS
TAKPLAN	BYGGEPLASS: Ørnvika
	KOMMUNE: Kragerø
REV.:	G./B. NR.:
A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 502
	TYPE: SNØHETTA
	Fredensborg
	TEGNINGSNR: 5302
	PROSJEKTNR:
	
	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30. Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no



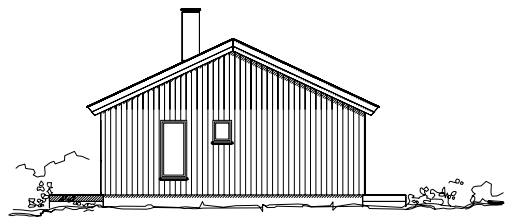
SNITT A-A

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.

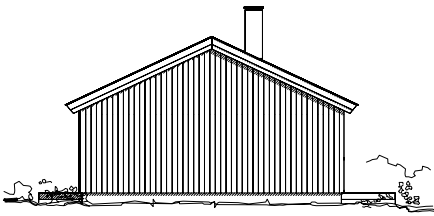
MÅLLINJER/ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.		
INNHold:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Fredensborg Fritid AS	
SNITT A-A	DATE: 20.03.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø	
REV: A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 503	G./B. NR.:	
	TYPE: SNØHETTA Fredensborg		TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30. Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 5302		
	PROSJEKTNR:		



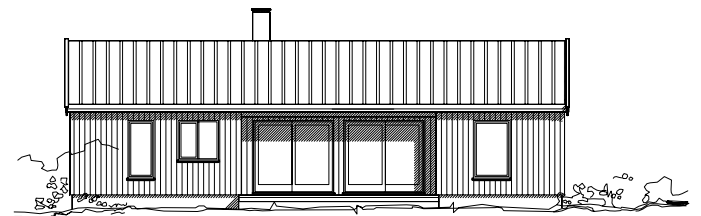
FASADE 1



FASADE 2




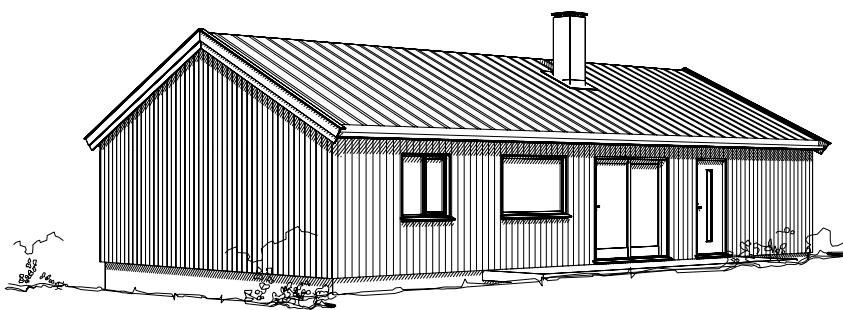
FASADE 4



FASADE 3

AREALER	
BRUKSAREAL TOTAL BRA:	85 m <sup>2</sup>
BRA HOVEDPLAN:	84,5 m <sup>2</sup>
BRA HEIMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	85 m <sup>2</sup>
BEBYGDAREAL BYA:	100 m <sup>2</sup>
BRUTTOAREAL BTA:	98 m <sup>2</sup>
GRUNNFLATTE:	95 m <sup>2</sup>


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMAÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOOLD:	MÅL: 1:100 (A3)	TILTAKSHAVER: Fredensborg Fritid AS
FASADER:	DATO: 20.03.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika
	SIGN.: IK	KOMMUNE: Kragerø
REV.: A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 504	G./B. NR.:
	TYPE: SNØHETTA	
	Fredensborg	
	TEGNINGSNR.: 5302	
	PROSJEKTNR.:	
		 TINDE HYTTES AS Bruggata 1 2630 RINGEBY Tlf: +47 28 44 30 Faks: +47 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.	
INNHold:	MÅL: 1: Ikke i målestokk	TILTAKSHAVER: Fredensborg Fritid AS
PERSPEKTIV	DATE: 20.03.2021	BYGGEPLASS: Ørnvika
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø
REV: A 11.05.2021 IK	ARK.NR.: 505	G./B. NR.:
	TYPE: SNØHETTA Fredensborg	
	TEGNINGSNR: 5302	
	PROSJEKTNR:	TINDEHYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30. Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 2  
Bruksnummer: 152

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.12.2020 kl. 09:53  
Produsert av: Jasmin Kahrmanovic  
Attestert av: Kragerø kommune

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

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

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

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 152	626,6 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)

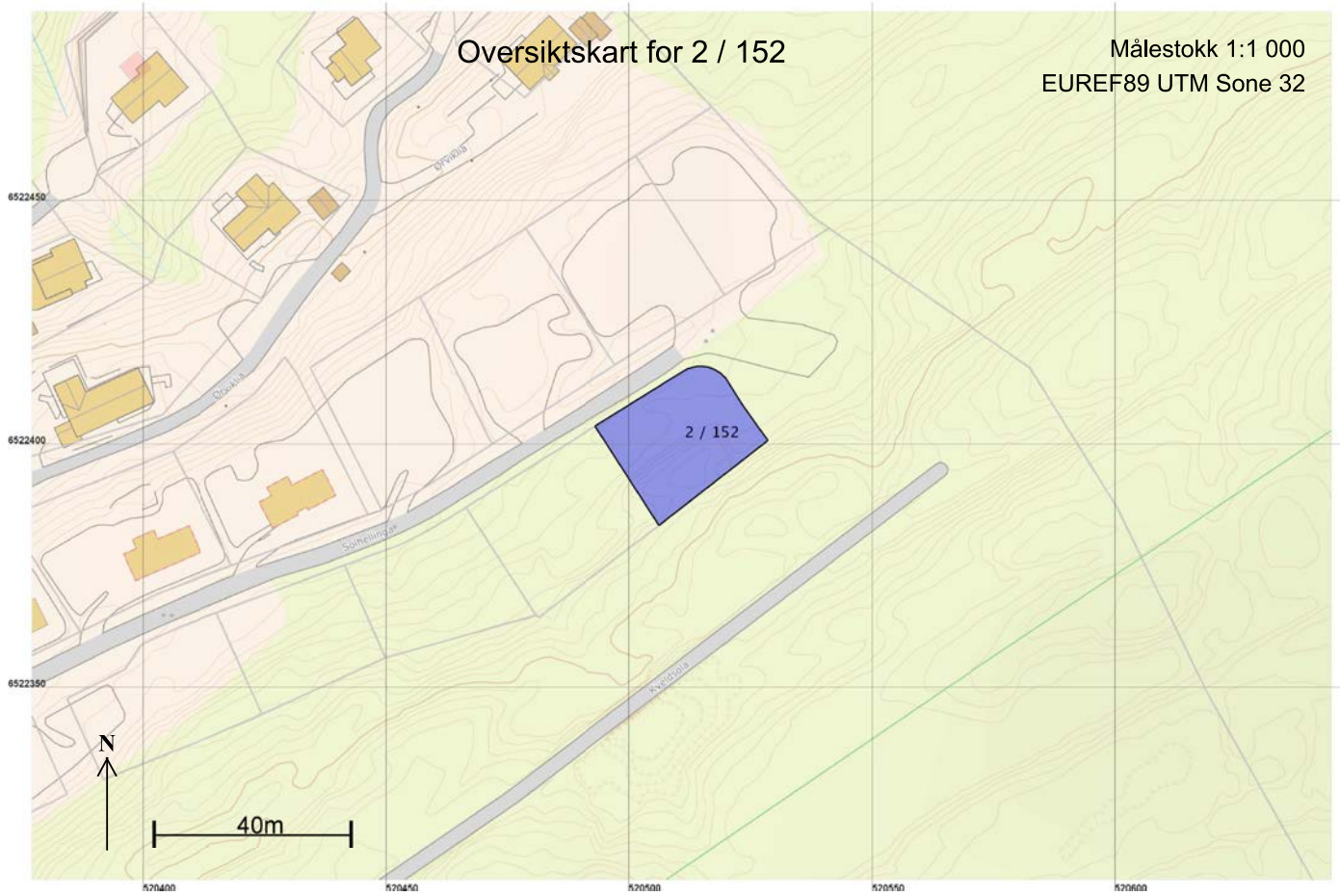
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522403	520510		626,6 m2	

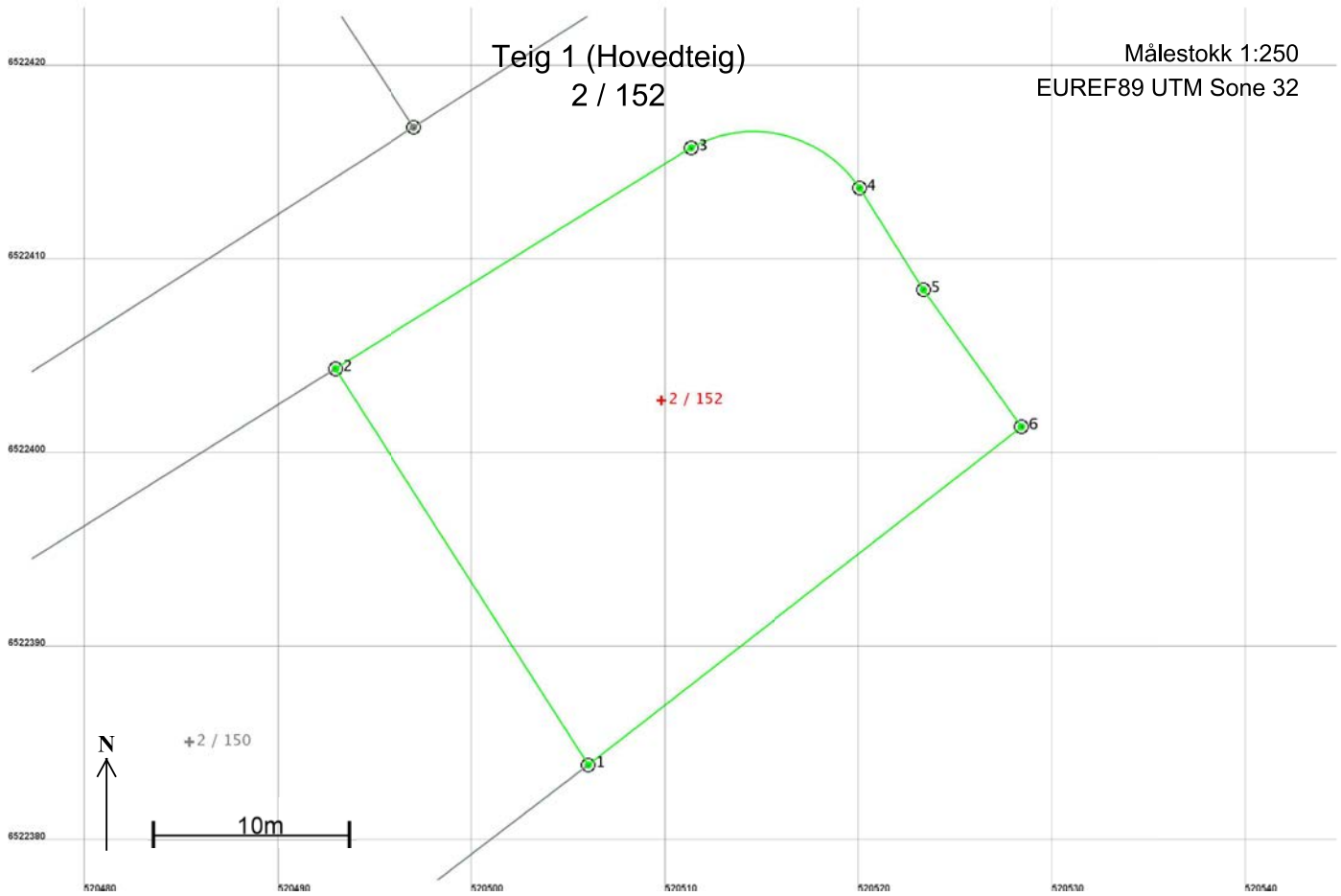
## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			22.09.2020			Tinglyst		05.12.2020	kahjas		19.11.2020
Oppmålingsforretning				Sak 13/00368		Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring	
						Avgiver	3814 - 2/6			-626,6	
						Mottaker	3814 - 2/152			626,6	
						Berørt	3814 - 2/150			0	

Oversiktskart for 2 / 152

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 626,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6522403

Øst: 520510

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6522384,08	520506,02	Fjell 24,27	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522404,53	520492,95	Jord 21,62	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522415,93	520511,32	Fjell 9,86	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	6,63
4	6522413,85	520520,05	Jord 6,20	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522408,60	520523,34	Jordfast stein 8,69	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6522401,53	520528,39	Jord 28,37	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

Dette er en renskrevet kopi av vedtekter med referanse «0800-2013-0036 Ørviklia Nedre Telemark jordskifterett», oppdatert med senere tilkomne andelseiere. Ved eventuell uoverensstemmelse mellom dette dokument og de opprinnelige vedtektene, er det opprinnelige vedtekter og senere protokollførte endringer som gjelder.

## Innhold

§1. Veien.....	2
§2. Formål og ansvar .....	2
§3. Medeiere .....	2
§4 Opptak av nye medeiere og andre brukere av veien .....	3
§5. Arbeidsår og forpliktelse .....	3
§6. Årsmøte .....	4
1. Konstituering .....	4
2. Flertallsvedtak .....	4
3. Årsmøtet skal.....	4
4. Videre kan årsmøtet bl.a. ....	4
§7. Ekstraordinært årsmøte .....	5
§8. Styret .....	5
1. Sammensetning.....	5
§9. Leder.....	6
§10. Veiavgift (Års- og tilknytningsavgift) .....	6
1. Årsavgift.....	6
2. Tilknytningsavgift.....	6
3. Utbyggingsavgift.....	6
§11. Bruk av veien .....	6
§12. Ansvar for skader.....	7
§13. Over- og underskudd.....	7
§14. Investeringer og vedlikehold .....	7
§15. Utmelding .....	7
§16. Endringer .....	7

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

## §1. Veien

Veien Ørviklia, heretter kalt veilaget, omfatter veistrekningen mellom avkjøring fra fylkesvei 351, Ørvikveien og krysset Ørviklia/Kveldsola (veikryss rett øst for gnr.2 bnr.125). Veistrekningen er på ca 735 meter.

## §2. Formål og ansvar

Veilagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig veistandard på veien, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Veien skal på tidsmessig måte tjene interessene til fritidseiendommer, boligeiendom og landbruk innenfor veiens dekningsområde. Veiens bredde og utforming skal være slik det er angitt på plankart og i reguleringsbestemmelsene okt.3.3 vedtatt av Kragerø bygningsråd 20.06.2012.

Dersom det blir aktuelt med nye vann- og avløpsledninger til hyttene har en utbygger og/eller eier av gnr.2 bnr.6 – uten å betale vederlag til veilaget – rett til å legge slike anlegg i veibanen. Dette kan også omfatte kabler for strøm, tele og lignende, samt rett til vedlikehold og drift. Samme rett gjelder for veilagets medlemmer.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jfr. §3 (proratarisk ansvar), jfr jskl. §34b.

## §3. Medeiere

Følgende eiendommer er medeiere i veien med slike andeler:

GNR.	EIENDOM		FORNAVN	EIER	ANDELER
	BNR.	ADRESSE		ETTERNAVN	
2	6	Ørvikvn 291	Helge	Ørvik	6
2	74	Ørvikvn 292	Olav og Ellen Lydia	Drevland	7
2	75	Ørviklia 5	Kjersti og Einar	Aaseth	8
2	76	Ørviklia 3	Anne-Kath og Nils	Lid	7
2	77	Ørviklia 1	Knut	Quistgaard	12
2	84	Ørviklia 2	Kate Studsrød	Gundersen	6
2	85	Ørviklia 4	Knyt Øyvind	Olsen	6
2	86	Ørviklia 6	Henriette Øystein	Michaelsen Thorkildsen	7
2	87	Ørviklia 11	Kjetil	Vatnar	12
2	88	Ørviklia 9	Frode Terje	Muraas	11
2	89	Ørviklia 7	Anne Vigdis	Aanonsen	11
2	90	Ørviklia 27	Hans og Eli	Nordhagen	14
2	92	Ørviklia 29	Gunnar og Randi	Steen	14
2	94	Ørviklia 31	Roger og Anita	Haugerud	14
2	95	Ørviklia 39	Arne	Fønhus	14
2	96	Ørviklia 25	Tone	Vassbotten	14
2	97,107	Ørviklia 23	Elisabeth	Olesen	14
2	98,108	Ørviklia 19	Birger	Boldvik	14
2	99	Ørviklia 33	Kari	Torstensen	14
2	100	Ørviklia 35	Greta Kristina Broe	Nilsen	14
2	101	Ørviklia 37	Morten	Rosenberg	14
2	102	Ørviklia 13	Børre	Vesthaug	14

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

EIENDOM			EIER		ANDELER
GNR.	BNR.	ADRESSE	FORNAVN	ETTERNAVN	
2	103	Ørviklia 15	Svein Henry	Fjeldstad	14
2	125	Solhellinga 1	Wenche	Lunde	14
<i>Nye medlemmer inntatt i laget i ettertid</i>					
2		Solhellinga 3	Gunvor og Kjersti	Wilberg	14
2		Solhellinga 6	Gro Backer og Arild	Nilssen	14
2		Solhellinga 9	Marius	Myhre	14
2		Solhellinga 11	Sigrun og Jan Einar	Skarding	14
2		Solhellinga 13	Knut Erik	Løvstad	14
2		Kveldsola 3	Kari	Zimmermann	14

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Kjøper(e) av tomt som ligger i reguleringsplan for «Hasseleidet» - Ørvik, gnr.2 bnr.6, godkjent 10.03.2005 og mindre endringer vedtatt 20.06.2012, plikter å gå inn i veilaget senest en måned etter vedkommende har fått tinglyst skjøte som overdrar eiendommen fra eieren av gnr.2 bnr.6 eller det er gitt byggetillatelse. De skal gå inn i laget med 14 andeler. Boligtomten i reguleringsplan går inn i laget med 57 andeler når byggetillatelse er gitt eller når det er tinglyst skjøte som overdrar den fra eieren av gnr.2 bnr.6

Dersom eieren av gnr.2 bnr.6 skulle få godkjent fradeling av ytterligere tomter enn det som fremgår av reguleringsplan på det tidspunkt disse vedtektene trer i kraft skal den/de fradelte tomten(e), dersom de sogner til veien, ha rett og plikt til å bli med i veilaget. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte.

Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veilaget ønsker å ha med.

## §4 Opptak av nye medeiere og andre brukere av veien

Veilaget kan ikke kreve vederlag for veirett fra de tomtene som er/blir solgt fra gnr.2 bnr.6. Veilaget kan kreve en utbyggingsavgift som fastsatt i §10 fra nye medeiere som går inn i laget.

Finner veilaget at det vil ta opp andre brukere av veien skal betales særskilt tilknytningsavgift til eieren av gnr.2 bnr.6. Avgiften fastsettes av en takstmann, dersom det ikke oppnås minnelig løsning, som veilaget og eier av gnr.2 bnr.6 oppnevner i felleskap, der 75% av kostnadene med takstmann dekkes av eieren av gnr.2 bnr.6 og resten dekkes av veilaget. Tilknytningsavgiften gir brukeren bruksrett til veien for seg og sine husstandsmedlemmer mot å betale en fast årsavgift. Bruksretten gjelder også ved fremleie.

Brukerne må rette seg etter veistyrets vedtak om bruken av veien.

## §5. Arbeidsår og forpliktelse

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med et styremedlem i felleskap, eller tre styremedlemmer i felleskap.

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

## §6. Årsmøte

### 1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år. Bare medeiere som nevnt i §3 har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel, med post eller elektronisk kommunikasjon. Sakslista skal følge innkallingen. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet må være mottatt av styret innen 15. juni.

### 2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de fremmøtte. Ved avstemming og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter §3. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier urimelige kostnader eller ulemper i forhold til nytten som oppnås. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta felleskapets vel, og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

### 3. Årsmøtet skal

- Velge møteleder
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste
- Velge en person, som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Velge leder
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg
- Velge en revisor med vararepresentanter for to år
- Vedta årsavgifter
- Vedta retningslinjer for vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne
- Behandle saker som er nevnt i innkallingen

### 4. Videre kan årsmøtet bl.a.

- Delegere annen myndighet til styret og evt. Oppsynsmann
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette
- Vedta endringer av vedtektene, jfr. §16
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt nyanlegg av veien
- Vedta tilsetting av tilsynsmann, instruks og vilkår

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

- Vedta innkjøp av utstyr
- Vedta innbetaling av forskudd
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar
- Vedta andre saker som angår veien

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal signeres av lederen og den personen som er valgt på møtet.

## §7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever dette. Frist og fremgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakliste skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av leder og den person som er valgt på møtet.

## §8. Styret

### 1. Sammensetning

Laget blir ledet av et styre på tre til fem medlemmer etter årsmøtets beslutning. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar, men dersom årsmøtet beslutter at det skal være fem medlemmer, må tre delta. Når bare to styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige.

Eier av gnr.2 bnr.6 kan kreve å få være ett av medlemmene i styret. Krav om å få plass må settes frem for styret, eller en av de andre styremedlemmene dersom han selv sitter i styret, innen 1 juli.

Styremøte skal avholdes så ofte lederen finner det nødvendig, eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styremedlemmene blir valgt for to år av gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter første året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (for eksempel tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike saker skal refereres i neste styremøte.

### 2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret

- Arrangere årsmøte, legge frem årsmelding, ajourført liste over medeiere, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år
- Lede driften av veien, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien, og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- Tilsette veioppsyn i samsvar med årsmøtevedtak
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av veikanter, høvling og grusing, tiltak for å redusere støvplager, kontroll av stikkrenner, veigrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøyting og godta tilbud

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

- Hindre ufornuftig bruk av veien ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, for eksempel under teleløsning og i regnperioder.
- Nekte bruk av veien ved manglende betaling
- Nekte bruk av veien for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger og lignende om bruk av veien
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

## 3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

## §9. Leder

Lederen i laget har ansvar for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

## §10. Veiavgift (Års- og tilknytningsavgift)

### 1. Årsavgift

Avgiften gjelder for barmarksesongen og brøyting om vinteren

### 2. Tilknytningsavgift

Tilknytningsavgiften er en engangsavgift som skal betales til eieren av gnr.2 bnr.6, og gir ingen andel i veien.

### 3. Utbyggingsavgift

Utbyggingsavgift er en engangsavgift som skal betales til veilaget når det er gitt rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for oppføring av hytte på en eiendom eller tomt. Denne avgiften er på kr 1.500,- og kan reguleres årlig med kostnadsindeksen for drift og vedlikehold av veier, eller tilsvarende indeks som erstatter denne.

*Tidspunkt for fastsettelse av avgiften settes til 4.kvartal 2019.*

*Link til indeks med reguleringer: <https://www.ssb.no/statbank/sq/10036999>*

## §11. Bruk av veien

Tung transport i teleløsning eller i perioder med mye nedbør når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter bør unngås. Det må ikke gjøres arbeider mellom tomtene og veibanen, som kan føre til skade på veien eller tilhørende grøfter.

Påfører medeiere eller noen på deres vegne skade ut over vanlig bruk, skal medeieren utbedre dette straks for egen regning. Dette gjelder også ved utbygging av tilliggende eiendommer, eller andre former for tung transport. Ved nedlegging av ledninger som omtalt i §2 annet ledd, skal veien settes i minst like god stand som den var da arbeidene startet.

Dersom utbedring ikke skjer, kan styret gjøre §12 gjeldende overfor medlemmet.

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

# Vedtekter for Sameiet Ørviklia veilag

## §12. Ansvar for skader

Alle som bruker veien, og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlige for skader de slik påfører veien. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeiers/brukers regning.

## §13. Over- og underskudd

Underskudd må dekkes av medeierne, og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jfr §3

## §14. Investeringer og vedlikehold

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i veien, og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier urimelige kostnader eller ulemper i forhold til nytten som oppnås.

Laget har ikke lov til å ta opp lån.

## §15. Utmelding

Det er ikke lov til å melde seg ut av laget. De som er opptatt som medlemmer i medhold av §3 siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. De har i tilfelle ikke krav på å få tilbakebetaling for andel eller del av veilagets formue.

## §16. Endringer

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de fremmøtte, regnet etter andel, jfr. §3. Vedtektsendring skal ikke skje før tre år etter at denne saken er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Endring av §3 for det som gjelder medlemmer og andelsfordeling gjøres fortløpende etter hvert som eieren av gnr.2 bnr.6 selger tomter. Andre endringer i §3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av veien, bygging eller opptak av nye sideveier og andre forhold, som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen.

Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bringes inn for domstolene.

Adresse: Sameiet Ørviklia veilag  
c/o Gunnar Steen  
Jordbrekkveien 4  
3039 Drammen

Organisasjonsnummer 923 433 341  
Bank: 1506.36.17072 Vipps: 612687  
E-post: [orviklia@gmail.com](mailto:orviklia@gmail.com)  
Link til vedtekter: <https://bit.ly/3eCcfOk>

## II Vedtekter for veg og parkering i Ørviklia hyttfelt

### § 1. VEGEN

Vegen Ørviklia, heretter kalt veglaget, omfatter vegstrekningen fra avkjøring fra fylkesveg 351 til vegkryss rett øst for gnr. 2 bnr. 125. Vegstrekningen er på ca. 735 meter.

### § 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene interessene til fritidseiendommer, boligeiendom og landbruk innenfor vegens dekningsområde. Vegens bredde og utforming skal være slik det er angitt på plankart og i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3 vedtatt av Kragerø bygningsråd 20.06.2012

Dersom det blir aktuelt med nye vann- og avløpsledninger til hyttene har en utbygger og/eller eier av gnr. 2 bnr. 6 – uten å betale vederlag til veglaget – rett til å legge slike anlegg i vegbanen. Dette kan også omfatte kabler for strø, tele og liknende, samt rett til vedlikehold og drift. Samme rett gjelder for veglagets medlemmer.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jskl. § 34 b.

### § 3. MEDEIERE<sup>1</sup>

Følgende eiendommer er medeiere i vegen med slike andeler:

EIENDOM		EIER		
Gnr.	Bnr.	Fornavn	Etternavn	Andel
2	6	Helge	Ørvik	6
2	74	Ellen Lydia Gausdal	Drevland	7
2	75	Aud Jorunn og Øve Anders [Kjersti og Einar	Aaseth Aaseth]	8
2	76	Anne Kathrine Riiber og Nils Opheim	Lid	7
2	77	Knut	Quistgaard	12
2	84	Kate Studsrød	Gundersen	6
2	85	Fred Henrik [Knut Øyvind	Finsrud Olesen]	6
2	86	Rune [Henriette Moi Øystein	Michaelsen Michaelsen Thorkildsen]	7
2	87	Kjetil	Vatnar	12
2	88	Frode Terje	Muraas	11
2	89	Eugen [Anne Vigdis	Aanonsen Aanonsen]	11
2	90	Hans og Eli Kristin Aaseth	Nordhagen	14
2	92	Gunnar Jacob	Steen	14
2	94	Ragnar [Roger	Haugerud Haugerud]	14

<sup>1</sup> På grunn av at det har tatt lang tid fra vedtaket er fattet til avslutning av saken har vært eierskifte på en del eiendommer. Tidligere eiers navn er da gjennomstreket og nåværende eiers navn ført inn under i hakeparentes.

2	95	Anne Karin [Arne	Sølberg Fønhus]	14
2	96	Tone	Vassbotten	14
2	97,107	Elisabeth og Per Edgar	Olesen	14
2	98,108	Birger	Boldvik	14
2	99	Finn og Margrete [Kari	Tørstensen Tørstensen]	14
2	100	Gretha Kristina Broe	Nilsen	14
2	101	Morten	Rosenberg	14
2	102	Børre	Vesthaug	14
2	103	Svein Henry	Fjeldstad	14
2	125,135	Helge [Wenche og Raymond Brian	Ørvik Lunde]	14
Sum andeler				

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Kjøper(e) av tomt som ligger i reguleringsplan for "Hasseleiedet" – Ørvik, gnr. 2 bnr. 6, godkjent 10.03.2005 og mindre endringer vedtatt 20.06.2012, plikter å gå inn i veglaget senest en måned etter vedkommende har fått tinglyst skjøte som overdrar eiendommen fra eieren av gnr. 2 bnr. 6 eller det er gitt byggetillatelse. De skal gå inn i laget med 14 andeler. Boligtomten i reguleringsplan går inn i laget med 57 andeler når byggetillatelse er gitt eller når det er tinglyst skjøte som overdrar den fra eieren av gnr. 2 bnr. 6.

Dersom eieren av gnr. 2 bnr. 6 skulle få godkjent fradeling av ytterligere tomter enn det som fremgår av reguleringsplan på det tidspunkt disse vedtektene trer i kraft skal den/de fadelte tomtene(e) dersom den/de sogner til veggen ha rett og plikt til å bli med i veglaget. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte.

Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veglaget ønsker å ha med.

#### § 4. OPPTAK AV NYE MEDEIERE OG ANDRE BRUKERE AV VEGEN

Veglaget kan ikke kreve vederlag for vegrett fra de tomtene som er/blir solgt fra gnr. 2 bnr. 6. Veglaget kan kreve en utbyggingsavgift som fastsatt i § 10 fra nye medeiere som går inn i laget.

Finner veglaget at det vil ta opp andre brukere av veggen skal betales særskilt tilknytningsavgift til eieren av gnr. 2 bnr. 6. Avgiften fastsettes av en takstmann, dersom det ikke oppnås minnelig løsning, som veglaget og eier av gnr. 2 bnr. 6 oppnevner i fellesskap der 75 % av kostnadene med takstmann dekkes av eieren av gnr. 2 bnr. 6 og resten dekkes av veglaget. Tilknytningsavgiften gir brukeren bruksrett til veggen for seg og sine husstandsmedlemmer mot å betale ei fast årsavgift. Bruksretten gjelder også ved framleie.

Brukerne må rette seg etter vegstyrets vedtak om bruken av veggen.

#### § 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med et styremedlem i fellesskap eller tre styremedlemmer i fellesskap.

## § 6. ÅRSMØTE

### 1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år. Bare medeierne som nevnt i § 3 har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallinga skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel med post eller elektronisk kommunikasjon. Sakslista skal følge innkallinga. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 15. juni.

### 2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Ved avstemning og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter §

3. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier urimelige kostnader eller ulemper i forhold til nytten som oppnås. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

### 3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge en person som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge en revisor med vararepresentanter for to år.
- Vedta årsavgifter.
- Vedta retningslinjer for vinterbrøytinga og vilkår for tildelinga av denne.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

### 4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 16.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av veggen.
- Vedta tilsetting av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta innkjøp av utstyr.

- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som angår veggen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og en person valgt på møtet.

### § 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og en person valgt på møtet.

### § 8. STYRET

#### 1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på tre til fem medlemmer etter årsmøtets beslutning. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar, men dersom årsmøtet beslutter at det skal være fem medlemmer må tre delta. Når bare to styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige.

Eieren av gnr. 2 bnr. 6 kan kreve å få være et av medlemmene i styret av veggen. Krav om å få plass i styret må settes fram for styret, eller en av de andre styremedlemmene dersom han selv sitter i styret innen 1. juli.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

#### 2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, ajourført liste over medeiere, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av veggen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veggen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, salting for å redusere støvplager, kontroll av stikkrenner/veggrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøytinga og godta tilbød.
- Hindre ufornuftig bruk av veggen ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, f. eks. under teleløsning og i regnperioder.

- Nekte bruk av vegen ved manglende betaling.
- Nekte bruk av vegen for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

### 3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

### § 9. LEDER

Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

### § 10. VEGAVGIFT (ÅRS- OG TILKNYTNINGSavgift)

#### 1.1 Årsavgift

Avgifta gjelder for barmarksesongen og brøyting om vinteren.

#### 2. Tilknytningsavgift

Tilknytningsavgifta er en engangsavgift som skal betales til eieren av gnr. 2 bnr. 6 og gir ingen andel i vegen.

#### 3. Utbyggingsavgift

Utbyggingsavgift er en engangs avgift som skal betales til veglaget når det er gitt rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for oppføring av hytte på en eiendom eller tomt. Den er på kr. 1500,-, og kan reguleres årlig med kostnadsindeksen for drift og vedlikehold av veger eller tilsvarende indeks som erstatter den.

### § 11. BRUK AV VEGEN

Tung transport i teleløsning eller perioder med mye nedbør når det kan være fare for skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter bør unngås. Det må ikke gjøres arbeider mellom tomtene og vegbanen som kan føre til skade på vegen og tilhørende grøfter.

Påfører medeiere eller noen på deres vegne skade utover vanlig bruk skal medeieren utbedre dette straks for egen regning. Dette gjelder også ved utbygging av tilliggende eiendommer, andre former for tung transport. Ved nedlegging av ledninger som omtalt i § 2 annet ledd skal vegen settes i minst like god stand som den var da arbeidene startet.

Dersom utbedring ikke skjer, kan styret gjøre § 12 gjeldende overfor medlemmet.

### § 12. ANSVAR FOR SKADER

Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selve ansvarlige for skader de slik påfører vegen. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

### § 13. OVER - OG UNDERSKOTT

Underskott må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3.

#### **§ 14. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD**

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskottsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier urimelige kostnader eller ulemper i forhold til nytten som oppnås.. Laget har ikke lov til å ta opp lån.

#### **§ 15. UTMELDING**

Det er ikke lov til å melde seg ut av laget. De som er opptatt som medlemmer i medhold av § 3 siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. De har i tilfelle ikke krav på å få tilbakebetaling for andel eller del av veglagets formue..

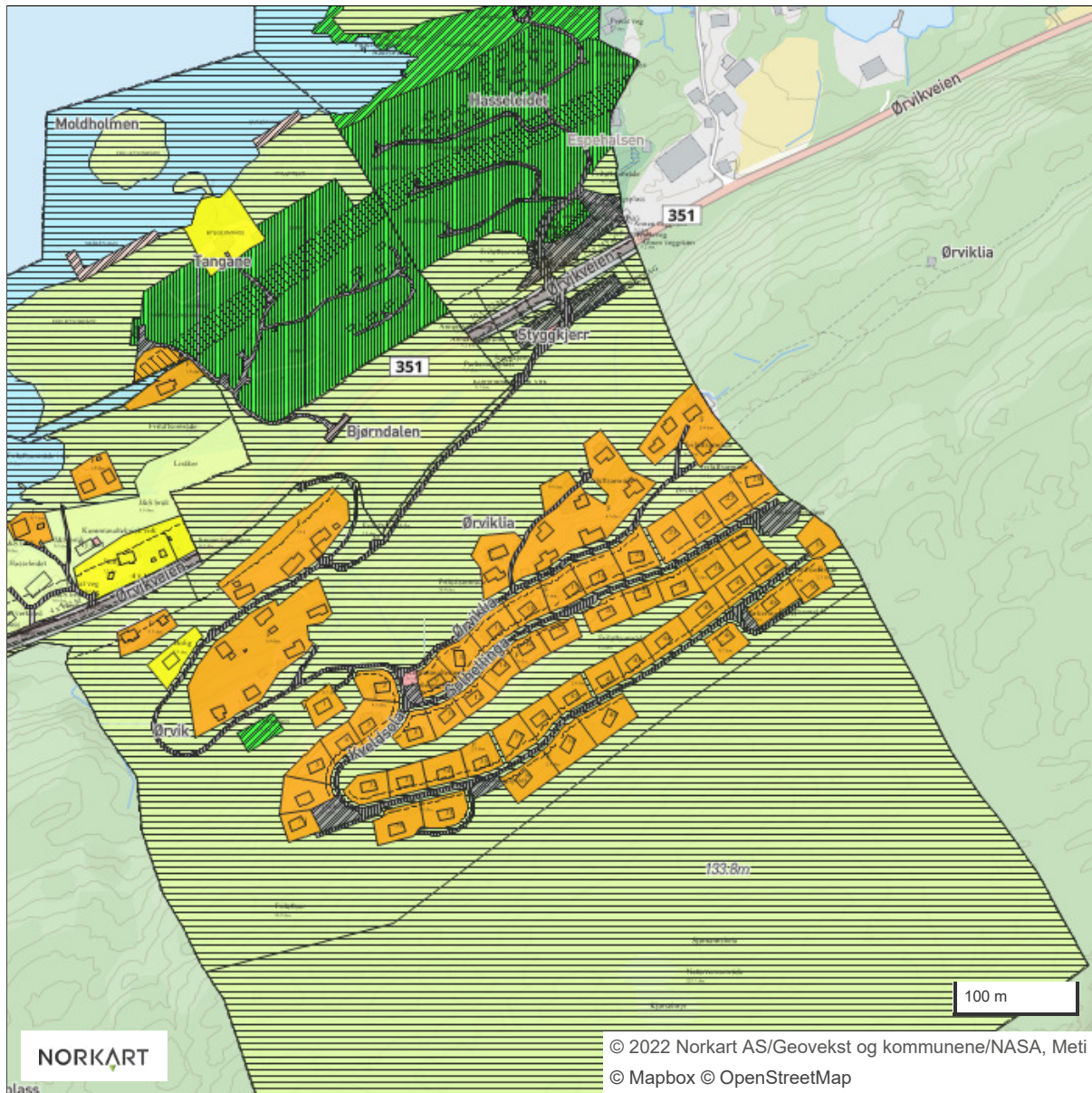
#### **§ 16. ENDRINGER**

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Endring av § 3 for det som gjelder medlemmer og andelsfordeling endres fortløpende etter hvert som eieren av gnr. 2 bnr. 6 selger tomter. Andre endringer i § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelinga.

Endringa skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omlegginga. Dersom det ikke blir enighet om fordelinga, kan spørsmålet bringes inn for domstolene.

# Kragerø kommune



**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. Bygeområder               | Boliger<br>Fritidsbebyggelse– eksisterende<br>Fritidsbebyggelse– nye<br>Kombinert formål: småbåtanlegg/bevertning   |
| 2. Jord og skogbruk          | Jordbruk  |
| 3. Offentlige trafikkområder | Kjørevei<br>Annen veggrunn.<br>Privatvei.<br>Gangvei.<br>Bussholdeplass   |
| 5. Fareområde                | Høyspent  |
| 6. Spesialområder            | Campingplass<br>Friluftsområde– land<br>Friluftsområde– sjø<br>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig<br>Privat småbåtanlegg– land og sjø<br>Renovasjon<br>Renseanlegg<br>Naturvernområde |
| 7. Fellesområder             | Fellesparkering<br>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 45m<sup>2</sup> 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 – Bø1.

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 100m<sup>2</sup> 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 15m<sup>2</sup> 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.

## 1.2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

### Hytter

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opptil 100m<sup>2</sup> 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 grunnmurer 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 30m<sup>2</sup>BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> BYA, inkludert alle funksjoner.  
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høyepilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

### Uthus

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15m<sup>2</sup> 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 grunnmurer 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 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 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 dekket 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 området 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 12m<sup>2</sup> dekke. Molo, flytebrygger og bølge brytere tillates ikke.

### **6.4 Idrettsanlegg som 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 12m<sup>2</sup> 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 2m<sup>2</sup> 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 Naturvernområde.**

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

## **§ 7. FELLESONMRÅDER**

### **7.1 Fellesparkering.**

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

### **7.2 Felleslek/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 tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

### **§ 9. FELLESBESTEMMELSER**

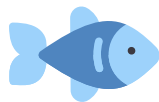
- 9.1** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.2** Ved påvisning avfredet kulturminne skal dette varsles og arbeider stanses i henhold til kulturminneloven § 8.  
Vedtatt 20.6.2012.
- 9.3** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner 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.

# Nabolagsprofil

Solhellinga 22

## Avstand til sjø

414 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗
🚗 Kragerøfjorden Camping Linje 701	12 min	🚶 1.1 km
🚗 Ørvik Linje 701	19 min	🚶 1.8 km

## Avstand til byer

Kragerø	31 min	🚗
Porsgrunn	53 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Skien	1 t 5 min	🚗
Oslo	2 t 24 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	15 min	🚗
🚗 Frode Bjønnes Transport AS	19 min	🚗

## Havner i området



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

## Aktiviteter

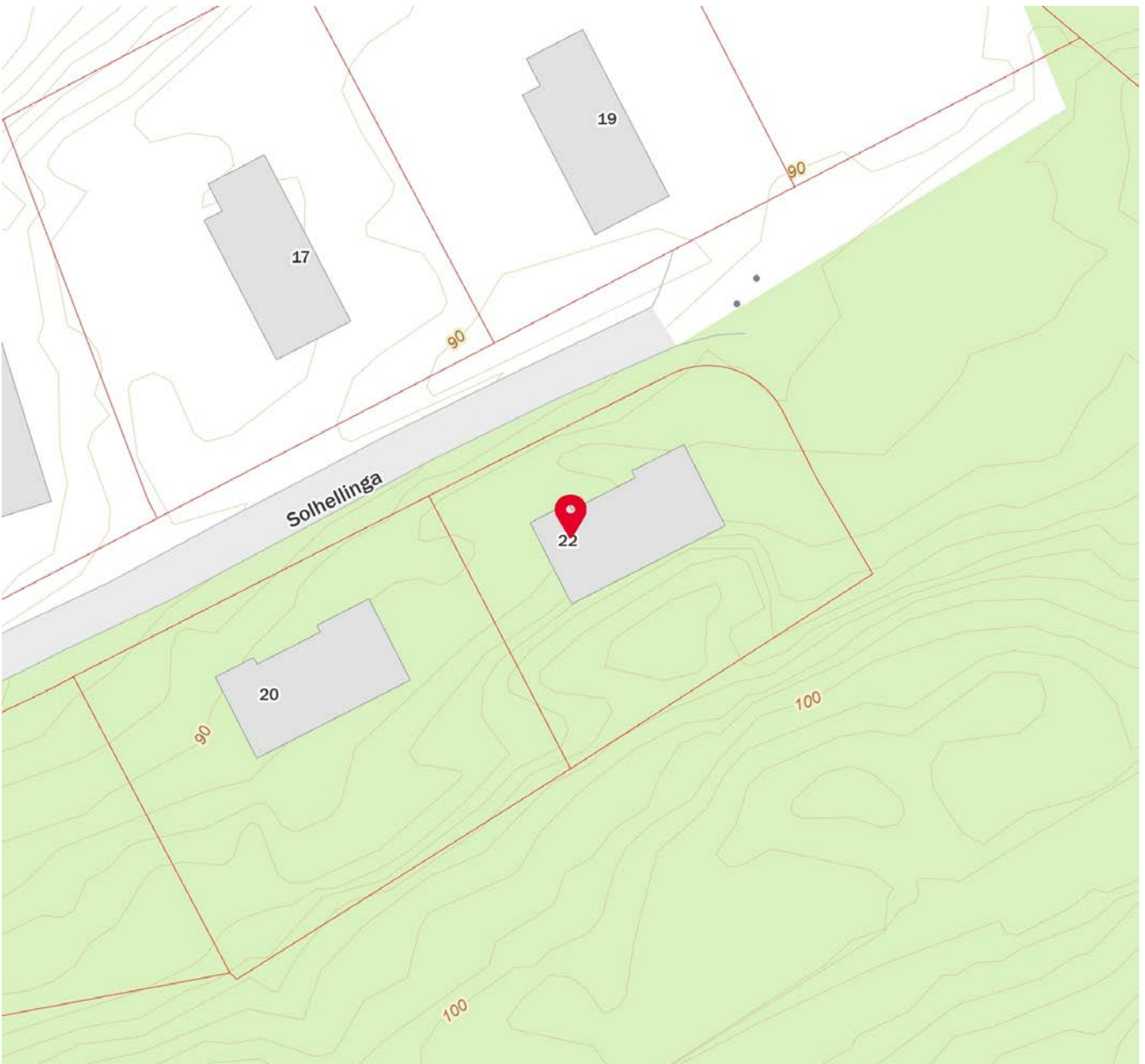
Vestre Stabbestad badeplass	4 min	🚗
Stabbestranda badeplass	5 min	🚗
Kragerø resort	5 min	🚗
Kragerø Golfklubb	6 min	🚗
Kragerø Ridesenter	9 min	🚗
Guramyra Gård	12 min	🚗
Stangnes badeplass	13 min	🚗

## Sport

⚽ Levangsheia skole ballbinge Ballspill	5 min	🚗 4.1 km
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	11 min	🚗 10.5 km
🏊 MOT Kragerø	24 min	🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	29 min	🚗

## Dagligvare

Joker Westgaard	12 min	🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	16 min	🚗 17.4 km



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



## 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 eiendom (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 tunerene/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Solhellinga 22  
3788 STABBESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nora Eikeland

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre