aktiv.

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

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

Er du på jakt etter fantastisk sjøutsikt og sen kveldssol, kombinert med en nyere hytte?

Velkommen til Solhellinga 20 - en nyere fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden. Fritidsboligen er oppført i 2023, men ikke tatt i brukt. 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. Bilder i finnannonse og vedlagt i prospekt er hentet fra nabohytta som også ligger for salg. Disse hyttene skal være identiske, det tas likevell forbehold om små avvik.

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. 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.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-	**Antall rom:**	4
Omkostn.:	Kr 36 350,-	**Gnr./bnr.**	Gnr. 2, bnr. 150
Total ink omk.:	Kr 4 786 350,-	**Oppdragsnr.:**	1302250015
Selger:	Kragerøfjorden Utvikling AS;		

Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2023
P-rom/BRA	84/84 kvm
Tomtstr.:	806.7 m²
Soverom:	3

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 6
Tilstandsrapport 40
Ferdigattest 42
Tegninger 44
Matrikkelbrev 52
Energiattest 58
Reguleringsbestemmelser og kart 59
Nabolagsprofil 68
Forbrukerinformasjon 76
Budskjema 77

Velkommen til Solhellinga 20!

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA 84kvm
P-rom 84kvm

Arealbeskrivelse
Hytta
Bruksareal
1. etasje: 84 kvm
Primærrom
1. etasje: 84 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
806.7 m²

Tomtebeskrivelse
Flott, eiet tomt på ca. 806 kvm i følge matrikkelbrev 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, aktivtet 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 friluftsaktiviteter 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. Innervegger vil bestå av ubehandlet slettpanel. Yttervegger består av stående falset tett låvepanel mix bredde kledningsbord i gran, 36 mm horisontal utlekting, 23 mm vertikal sløyfe, vindtette asfaltplater, 36 x 198 mm justert bindingsverk. 200 mm isolasjon. 0,15 mmplastfolie, 30 mm lekt. Synlige takrenner og nedløp i sort stål. Alle beslag leveres i plastbelagt stål og sort farge. Luftehatt for kloakk i sort farge. Se mer info i leveransebeskrivelse i prospekt.

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

Standard
Velkommen til Solhellinga 20 - en nyere fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden. Fritidsboligen er oppført i 2023, men ikke tatt i brukt. 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. Bilder i finnannonse og vedlagt i prospekt er hentet fra nabohytta som også ligger for salg. Disse hyttene skal være identiske, det tas likevell forbehold om små avvik.

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. Komplett 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.

Forsikringsselskap
Chubb.

Diverse
Hytteeier 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.

Bilder i finnannonse og vedlagt i prospekt er hentet fra nabohytta som også ligger for salg. Disse hyttene skal være identiske, det tas likevell forbehold om små avvik.

Energi

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

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

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 750 000

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

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2017/18. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadrat- metersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter
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 se 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 båtplass på nytt bryggeanlegg ved Kragerøfjorden Camping. Det må påregnes en årsavgift som dekker vedlikehold o.l. Forventet årsavgift er p.t ca. kr. 400,- per breddemeter båtplass. For pris vedrørende kjøp av båtplass, konf. megler.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 2, bruksnummer 150 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for

ytterligere informasjon.

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

Erklæringer uten relevans vil bli forsøkt slettet.

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

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

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

Til hver fritidseiendom kan det oppføres bod/uthus på inntil15m2 BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen. Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m. Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

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

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

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
35 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
36 350 (Omkostninger totalt)
51 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 786 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 801 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 804 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 36 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 62.500,- 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.

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
12.02.2025

Notater

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

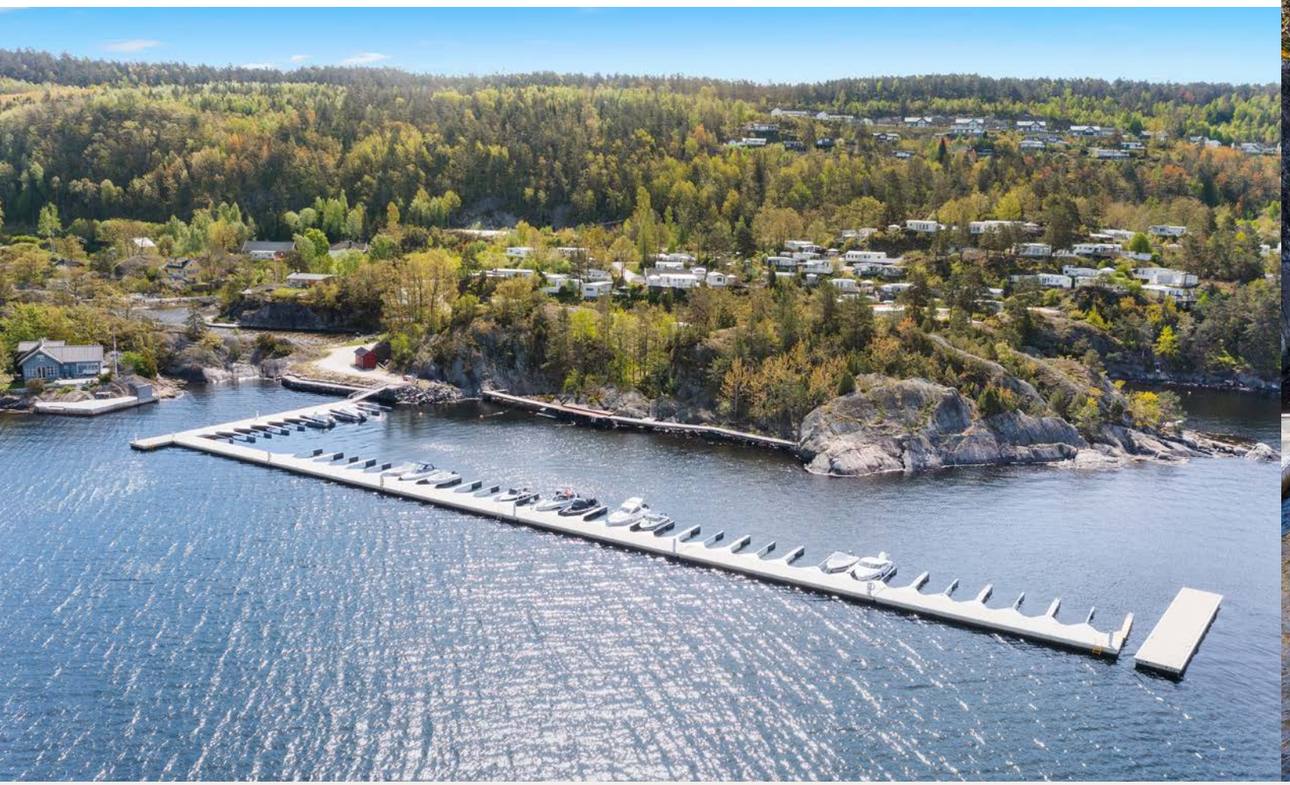
Nyere fritidsbolig med fantastiske solforhold og herlig sjøutsikt utover Kragerøfjorden.

Fritidsboligen er oppført i i siste halvdel av 2022, men ikke tatt i brukt. NB: bilde fra identisk nabohytte.

Fin sjøutsikt, kort vei til sjøen og kveldssol. NB: dette er utsikten fra nabohytta og vil avvike noe.

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 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.

NB: alle innebildene på de neste sidene er hentet fra identisk nabohytte.

(Digital styling)

Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal, modell Sand.

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

(Digital styling)

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

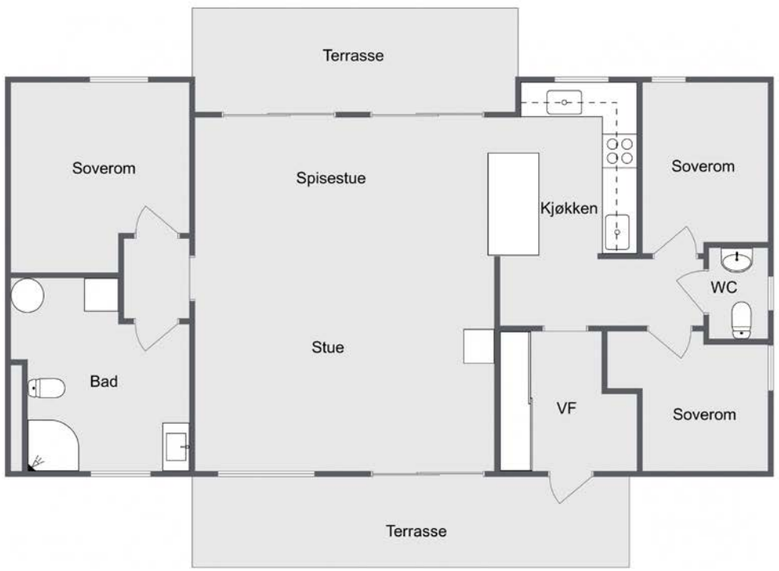
Toalettrommet har wc og servant m/underskap.

Plantegning

1. etasje

Solhellinga

1. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjerketangen 34 -
3790 Helle

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

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Forutsetninger

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

Rapportdata

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

Matrikkeldata

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

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					

Takstmannens mandat.

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

Arealer.

1 etasje - BRA - i er 84 m². Totalt 1 etasje er 84 m².

1 etasje - Gulvareal er 84 m².

TBA - Åpen areal er 20 m², fordelt på terrasse og inngangsparti.

Rom.
84 m² P-rom - Stue/kjøkken, gang, baderom/vaskerom, toalettrom og tre soverom.

HELLE, 15.05.2024

Knut Ramberg

Takstmann Knut Ramberg
Takstmann
Telefon: 952 49 009

Kragerø kommune
Bygg og areal

Tinde Hytter AS
Brugata 1
2630 RINGEBU

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/06497-10	13.02.2023

Gbnr 2/150 Fritidsbolig - ferdigattest

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: (25.10.2021)

Gårds- og bruksnummer	**2/150**
Byggested (adresse)	**Tomt nr. 26, Ørviklia, Stabbestad Solhellinga 20**
Tiltaks art	**Nybygg**
Tiltakets type	**Fritidsbolig**
Bruksareal (BRA)	**84,5 m² + 3,3 m² åpent, overbygd areal**
Bruttoareal (BTA)	**98 m²**
Bebygd areal (BYA)	**100 m²**
Tiltakshaver	**Kragerøfjorden Utvikling AS**

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

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

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

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

Vedtak etter Kragerø kommune delegasjonsreglement av 16.06.2016

Dette vedtaket kan påklages.

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

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

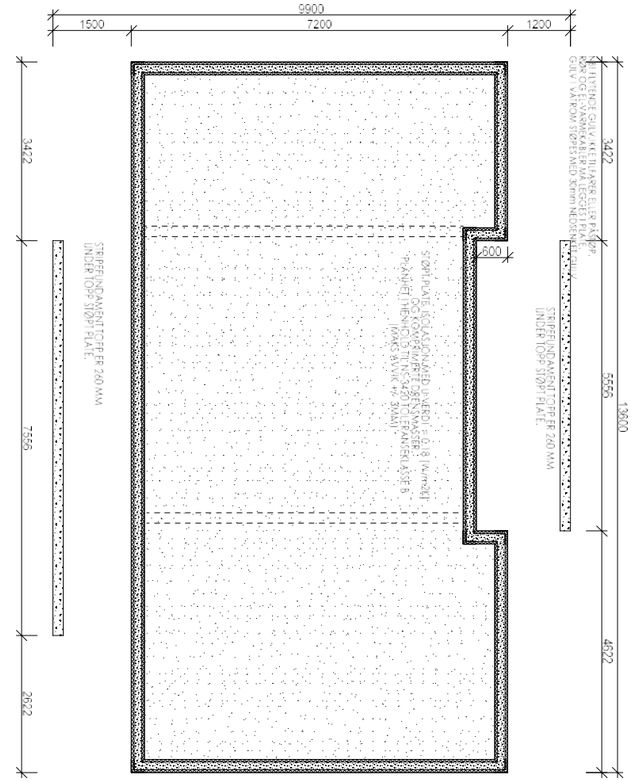
Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

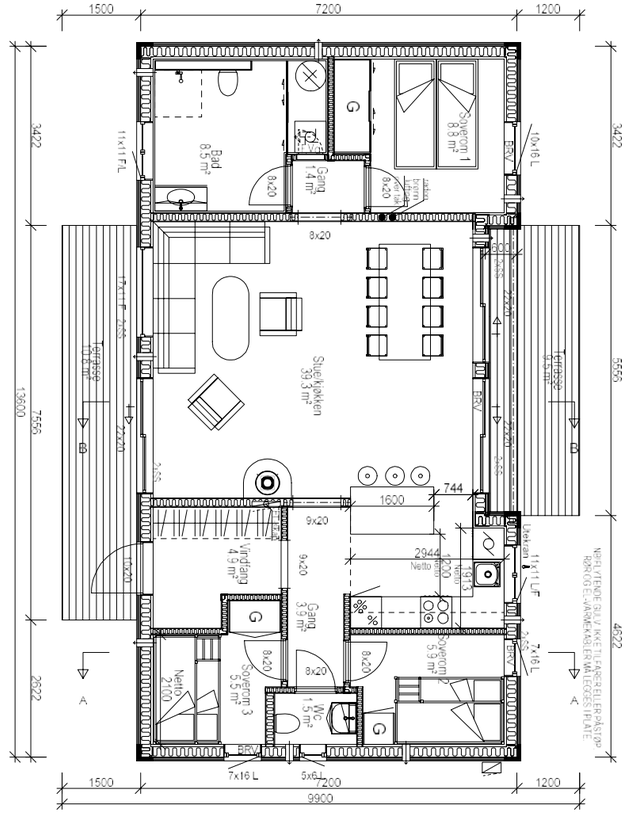
Morten Hustvedt
Byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

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

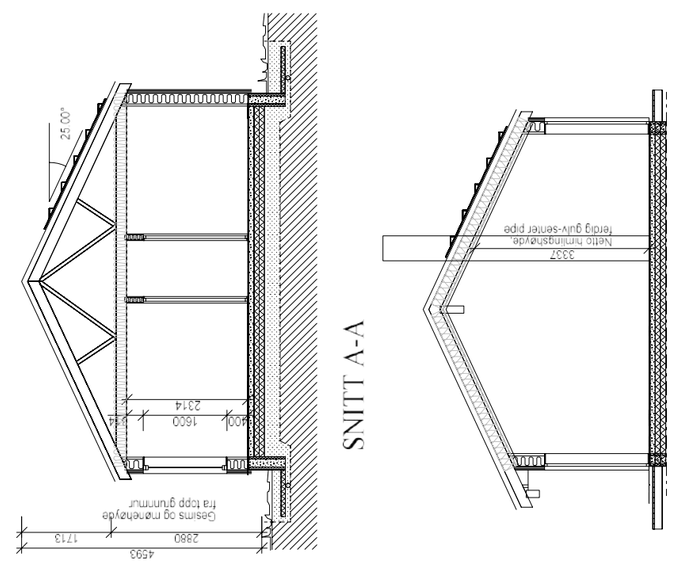


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling
FUNDAMENT	DATO: 13.09.2021	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø
REV.: A 01.11.2021 IK	ARK.NR.: 500	G./B. NR.: 2/150
	TYPE: SIKT Kragerø	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU
	TEGNINGSNR: 5661	Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31
	PROSJEKTNR: 309310103	E-post: postkasse@tindehytter.no



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling
HOVEDPLAN	DATO: 13.09.2021	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø
REV.: A 01.11.2021 IK	ARK.NR.: 501	G./B. NR.: 2/150
	TYPE: SIKT Kragerø	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU
	TEGNINGSNR: 5661	Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31
	PROSJEKTNR: 309310103	E-post: postkasse@tindehytter.no

MALLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMAL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med trimaet.	
INNHOLD:	MAL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Kragerøjorden Utvikling	
SNITT	DATO: 13.09.2021	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø	
REV: A 01.11.2021 IK	ARK.NR.: 503	G./B. NR.: 2/150	
	TYPE:SIKT Kragerø	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	
	TEGNINGSNR: 5661 PROSJEKTNR: 309310103		

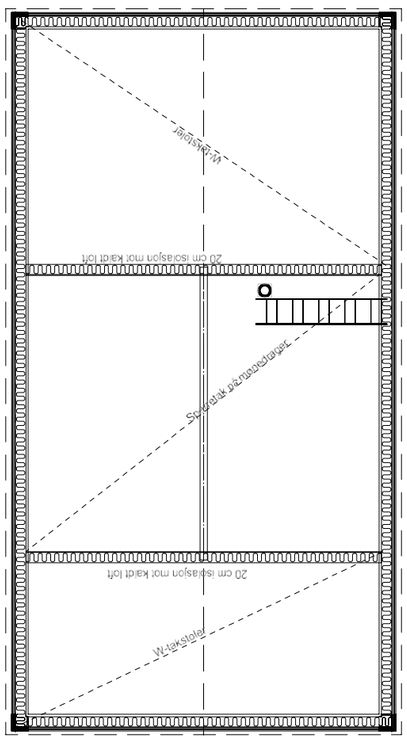


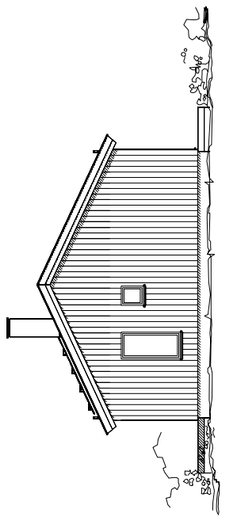
SNITT A-A

SNITT B-B

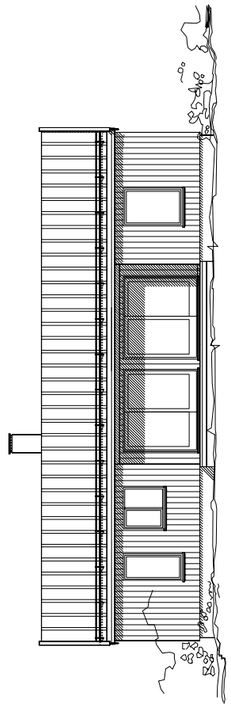
Innvendige høyder er målsatt med konstruksjonsmål.
For beregning av nettomål:
Nettomål=Konstruksjonsmål-nedlekt(der dette leveres)-himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 2270 mm (v/ 2314mm konstr.m),
når det er i hht. vår standard leveranse.

MALLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMAL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med trimaet.	
INNHOLD:	MAL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Kragerøjorden Utvikling	
TAKPLAN	DATO: 13.09.2021	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26	
	SIGN: IK	KOMMUNE: Kragerø	
REV: A 01.11.2021 IK	ARK.NR.: 502	G./B. NR.: 2/150	
	TYPE:SIKT Kragerø	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	
	TEGNINGSNR: 5661 PROSJEKTNR: 309310103		

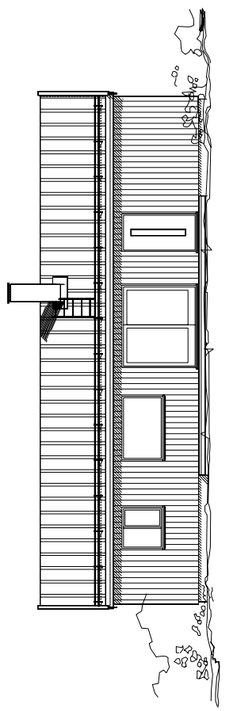




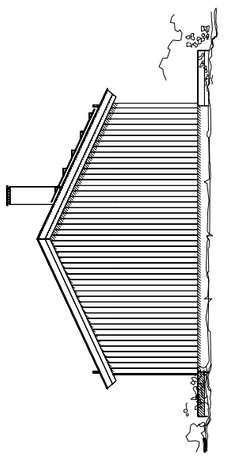
FASADE 2



FASADE 3



FASADE 1



FASADE 4

AREALER	
BRUKSAREAL TOTAL BRA	85 m²
BRA HOVEDPLAN:	84.5 m²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
P-ROM:	85 m²
BEBYGD AREAL BYA:	100 m²
BRUTTOAREAL BTA	98 m²
GRUNNFLATE:	95 m²

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
INNHOLD:	MÅL: 1:100 (A3)
FASADER	DATO: 13.09.2021
	SIGN.: IK
REV: A 01.11.2021IK	ÅRK.NR.: 504
	TYPE: SIKT
	Kragerø
	TEGNINGSNR.: 5661
	PROSJEKTNR.: 309310103

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

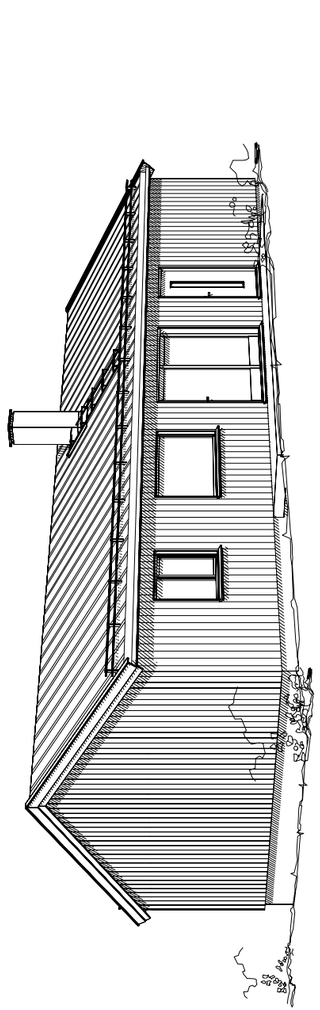
TIL TAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling

BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26

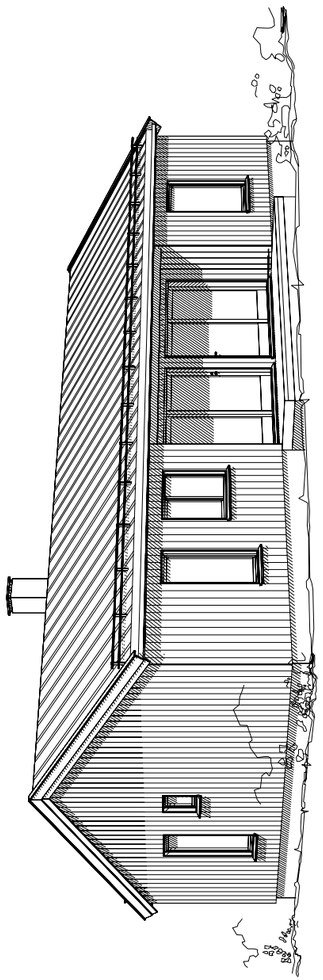
KOMMUNE: Kragerø

G./B.NR.: 2/150

TINDE HYTTER AS
Brugata 1
3550 RØSSEBRU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no



PERSPEKTIV



PERSPEKTIV

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	
INNHOLD:	MÅL: 1:ikke i målestokk
PERSPEKTIV	DATO: 13.09.2021
	SIGN: IK
REV: A 01.11.2021 IK	ÅRK.NR.: 505
	TYPE:SIKT
	Kragerø
	TEGNINGSNR.: 5661
	PROSJEKTNR.: 309310103

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

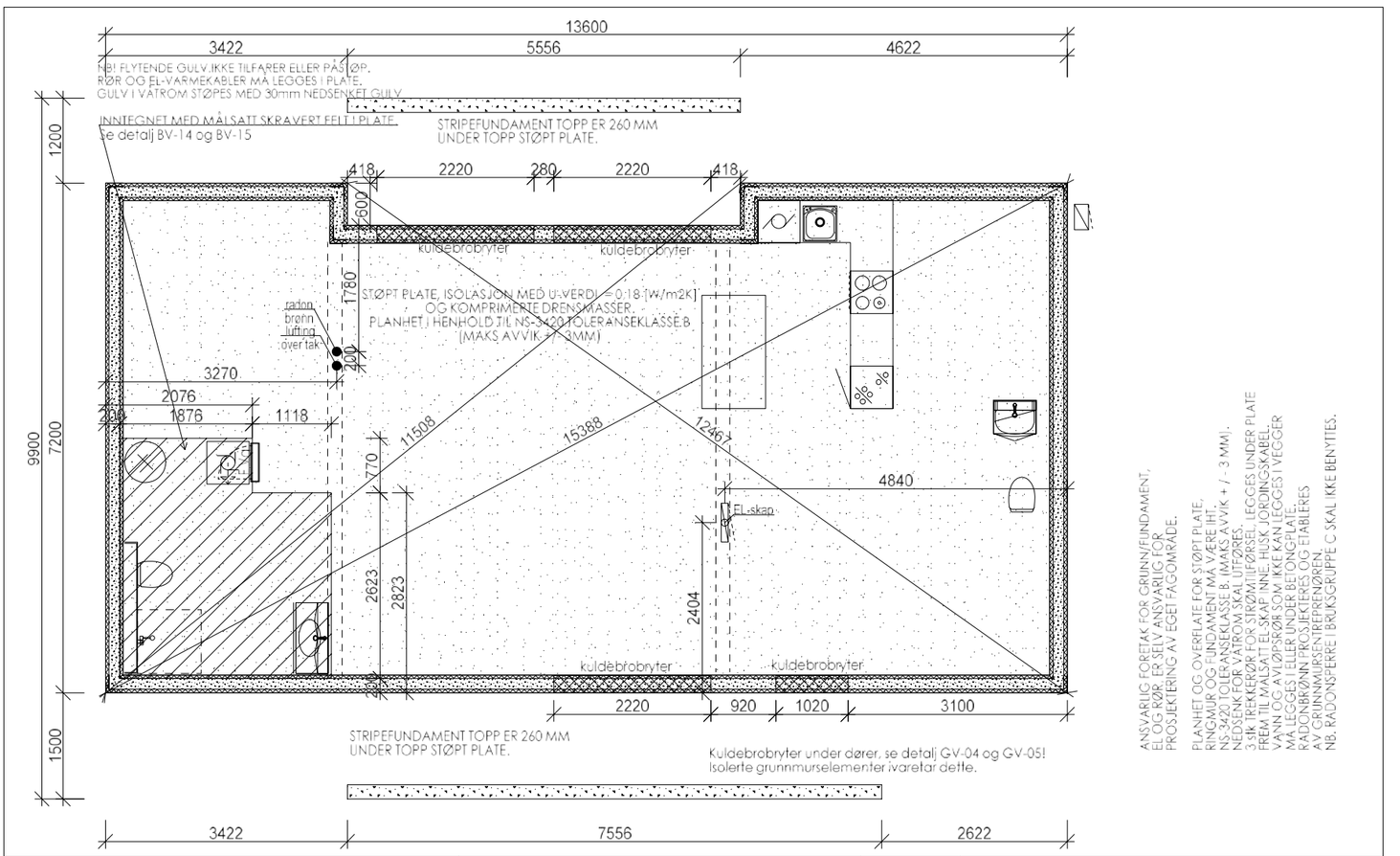
TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling

BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 26

KOMMUNE: Kragerø

G./B.NR.: 2/150

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

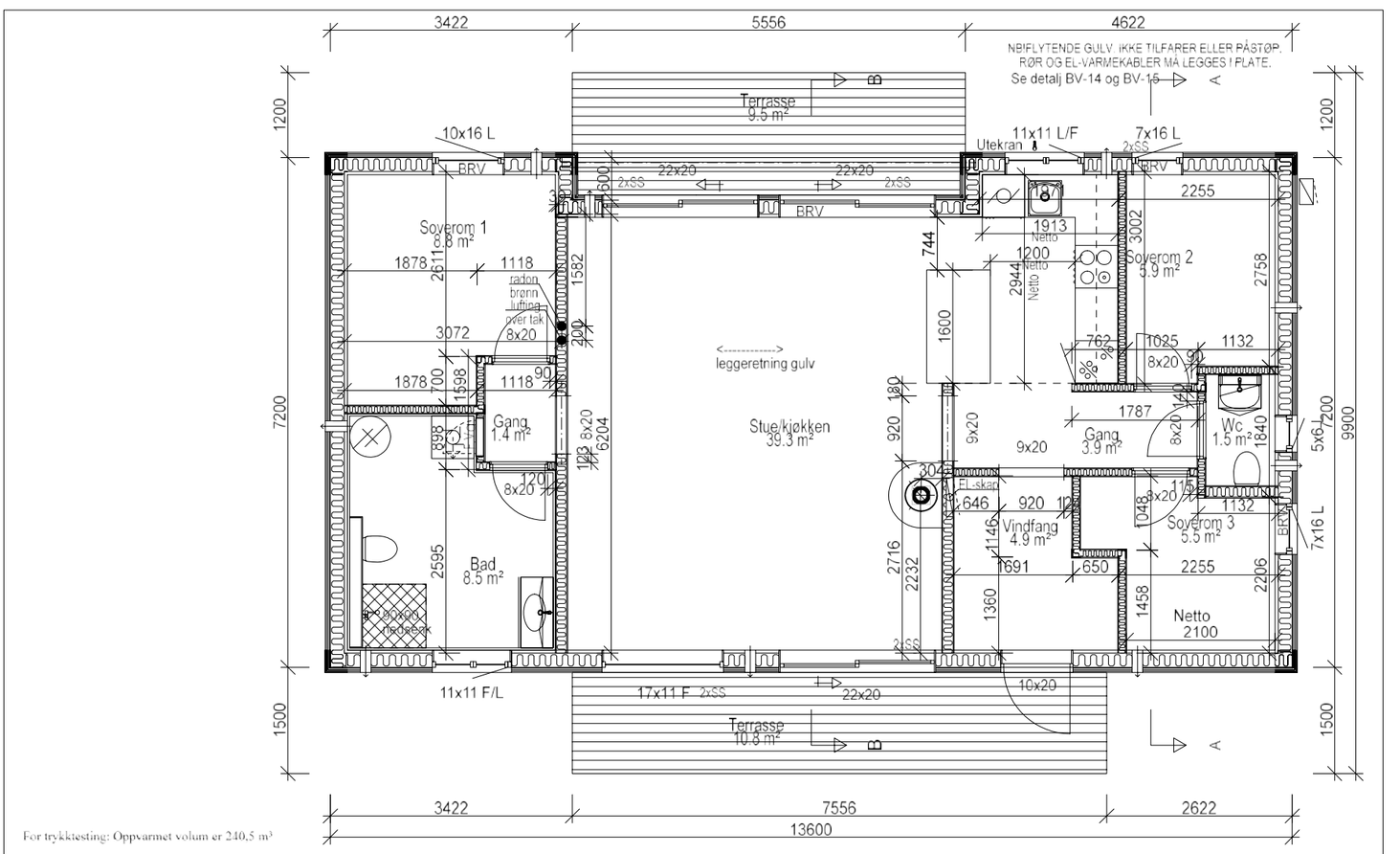


TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL TYPE: Kragerø MÅLTEGNING INNHOLD: FUNDAMENT	MÅL: 1:50 DATO: 01.11.2021 SIGN: IK	ARK.NR.: 520 TEGNINGSNR.: 5661 PROSJEKTNR.: 309310103	REV.:

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

TILTAKSHAVER:	Kragerøfjorden Utvikling
BYGGEPLASS:	Tun 1. tomt 26
KOMMUNE:	Kragerø
G./B. NR.:	2/150

149 - Kragerøfjorden Utvikling Tun 1, tomt 26, 309310103 - 5661 Arb.Tegninger.pdf (1/2)



TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL TYPE: Kragerø ARB.TEGN. INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL: 1:50 DATO: 01.11.2021 SIGN: IK	ARK.NR.: 521 TEGNINGSNR.: 5661 PROSJEKTNR.: 309310103	REV.:

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

TILTAKSHAVER:	Kragerøfjorden Utvikling
BYGGEPLASS:	Tun 1. tomt 26
KOMMUNE:	Kragerø
G./B. NR.:	2/150

150 - Kragerøfjorden Utvikling Tun 1, tomt 26, 309310103 - 5661 Arb.Tegninger.pdf (2/2)

Matrikkelrapport **MAT0011** Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3814 - KRAGERØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.12.2020 kl. 09:04
Gårdsnummer:	2	Produsert av:	Jasmin Kahrimanovic
Bruksnummer:	150	Attestert av:	Kragerø kommune

Jasmin Kahrimanovic Hilde J. Skindalen

KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

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 / 150	806,7 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	6522385	520485		806,7 m2	

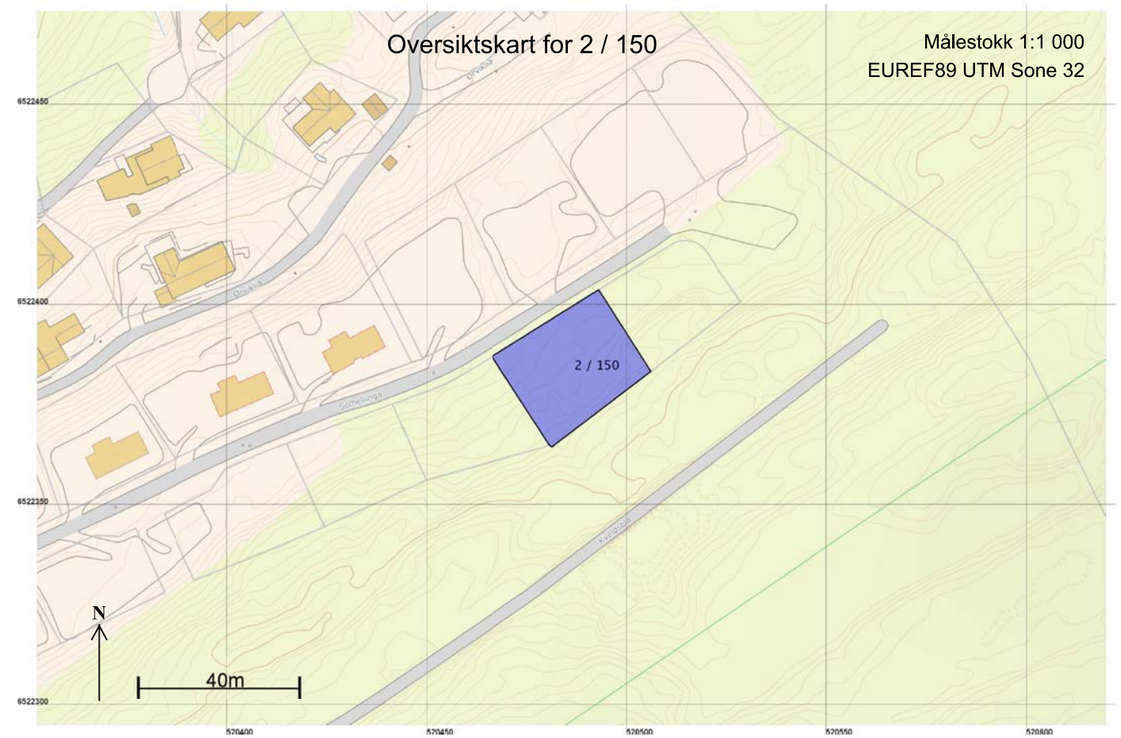
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

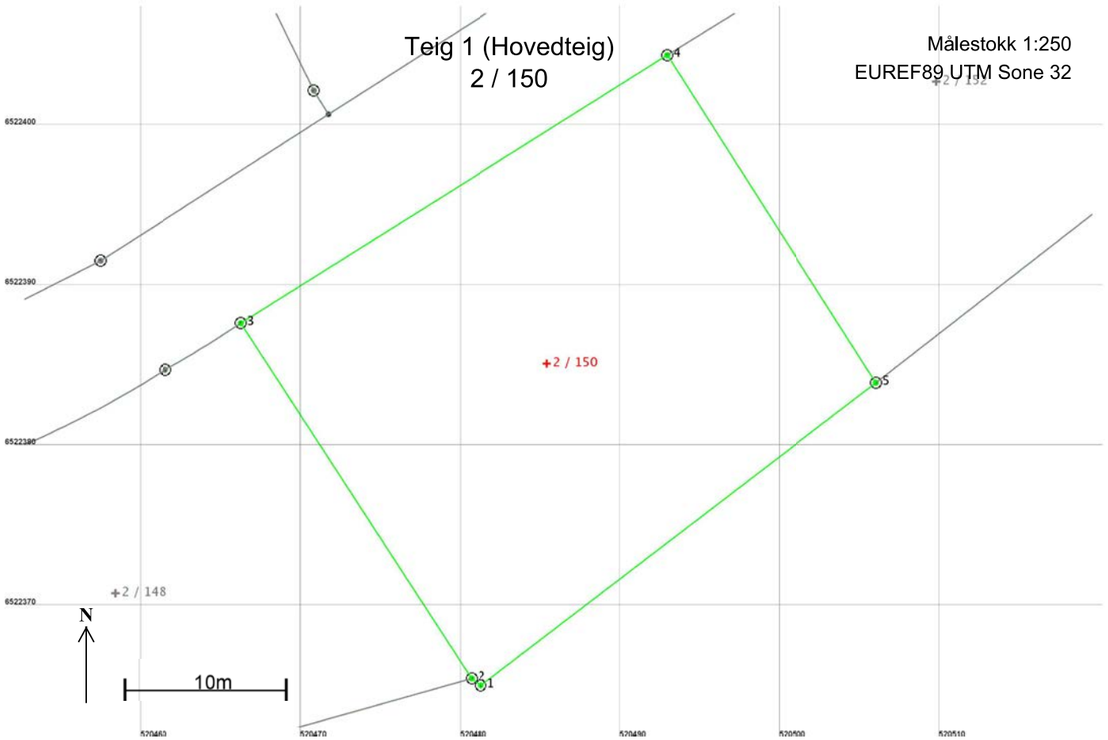
Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring / Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.09.2020	Tinglyst	05.12.2020	kahjas	19.11.2020
Oppmålingsforretning	Sak 13/00366				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3814 - 2/6	-806,7
Mottaker	3814 - 2/150	806,7
Berørt	3814 - 2/148	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	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	





Areal og koordinater

Areal: 806,7 Arealmerknad:

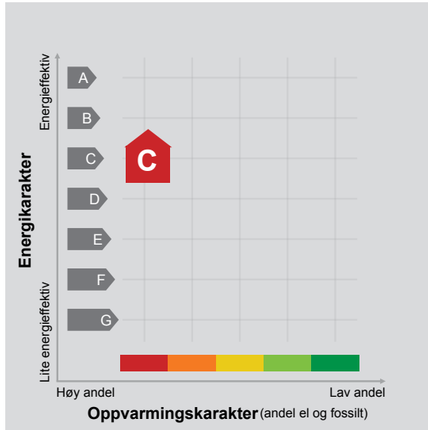
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6522385 **Øst:** 520485

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6522365,18	520481,27	Fjell 0,73	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522365,62	520480,69	Fjell 26,44	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522387,80	520466,29	Jord 31,47	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6522404,53	520492,95	Jord 24,27	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522384,08	520506,02	Fjell 31,14	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

ENERGIATTEST

Adresse	Solhellinga 20
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300954511
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75310
Dato	04.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Endret
REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

Andre bestemmelser:

8. Gjerder; utforming og plassering

9. Fellesbestemmelser

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

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

1.1 Boligbebyggelse.

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

1.1.1 Nybolig – Bo1.

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

1.1.2 Eksisterende bolig

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

1.2.1 Ny fritidsbebyggelse

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

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

1.2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Hytter
Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opptil 100m2 BYA.
Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.
Bak en ytre strandsone på 50m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høyepilarer eller 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 30m2BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10m2 BYA og kun for ett anneks på hver eiendom.
Anneks somligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal Ha maksimal gesims og møne høyde på hhv. 2,5m og 4,0m.
Bak en ytre strandsone på 50m, kan anneks, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,5m.
Det tillates ikke endret bruk av annekset.
Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygning tillates utbygd. Anneks som har perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.
Det tillates ikke fradelt egen parsell for annekset.
Bygninger som har kombinasjonsbruk, for eksempel båthus/anneks, uthus/anneks el.lign., vil bli vurdert ut fra hovedbruken. Det tillates kun utbygget inntil 30m2 BYA, inkludert alle funksjoner.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høyepilarer eller grunnmurer Skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Uthus
Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15m2 BYA, plassert i Umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.
Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50m fra strandlinjen, skal ha Maksimal gesims på hhv. 2,5m og 3,5m.
Bak en ytre strandsone på 50m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0m over gjennomsnittlig

planert terreng.
Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset Omfang for nødvendig dagslys.
Høyepilarer eller 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 frisiktsoner på 10x153m til beggesider. Det skal utarbeides byggeplan for kryssområdet som forelegges vegvesenet for godkjenning. Bygging av nye avkjørsler skal utføres samtidig med øvrig utbygging.
Eksisterende avkjørsel til den vestre del av planområdet skal ha siktsone på 4x122m. I frisiktsonene 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 om fatter eksisterende og planlagte private veier i hytteområdet sør for riksveien, veier innenfor campingområdet,s amt 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 mate og ha en maksimal bredde på 3 meter.
Skråninger skal dekkes medjord 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.
Høgspentlinjen 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 campingplassenkan 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 fasteutvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som

friluftsområde. I friluftsområdene langs adkomstveiene i hytteområdet, kan det gjøres nødvendige tiltak for adkomst til hyttene.
I området kan det anleggespumpestasjonmed evt. nødvendigoverbygg.
Anleggetskalutformesdiskréogmedgodterrengtilpasning.

6.3 Friluftsområde i sjø.

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

6.4 Idrettsanleggs om ikke er offentlig tilgjengelig.

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

6.5 Privat småbåtanlegg land og sjø.

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

6.6 Renovasjon

l 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.
l området tillates ikke tiltak som kan endrevegetasjonen i området.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Fellesparkering.

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

7.2 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

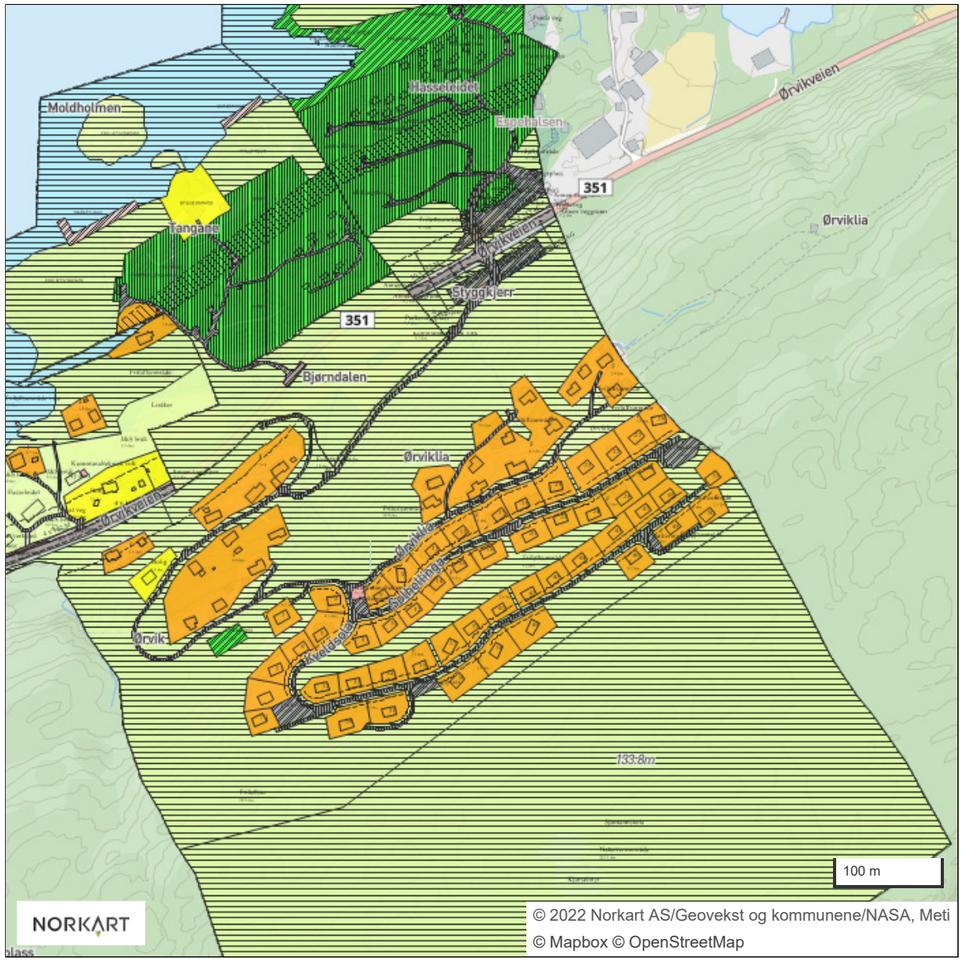
9.1 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.

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.

Kragerø kommune



https://kommunekart.com/klient/utskrift/?funksjon=vispunkt&x=58.8407802962765&y=9.35352230538615&zoom=17&bakgrunnskart=0&kartlag=3… 1/1

Notater

Nabolagsprofil

Solhellinga 20

Avstand til sjø

434 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	1 t 50 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min
Kragerøfjorden Camping Linje 701	14 min 1.1 km
Ørvik Linje 701	24 min 1.9 km

Avstand til byer

Kragerø	33 min
Porsgrunn	58 min
Skien	1 t 7 min
Arendal	1 t 10 min
Oslo	2 t 37 min

Ladepunkt for el-bil

Kragerø resort	6 min
Alti Kragerø	20 min

Havner i området

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

Aktiviteter

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

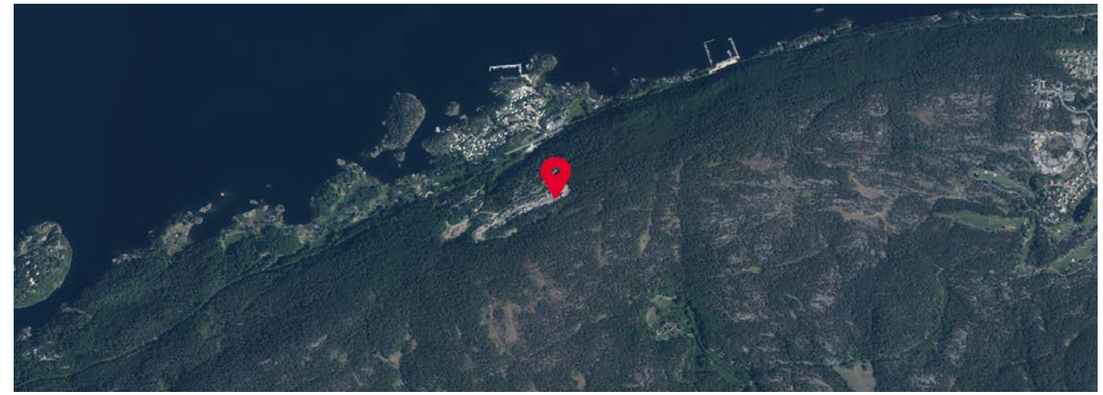
Sport

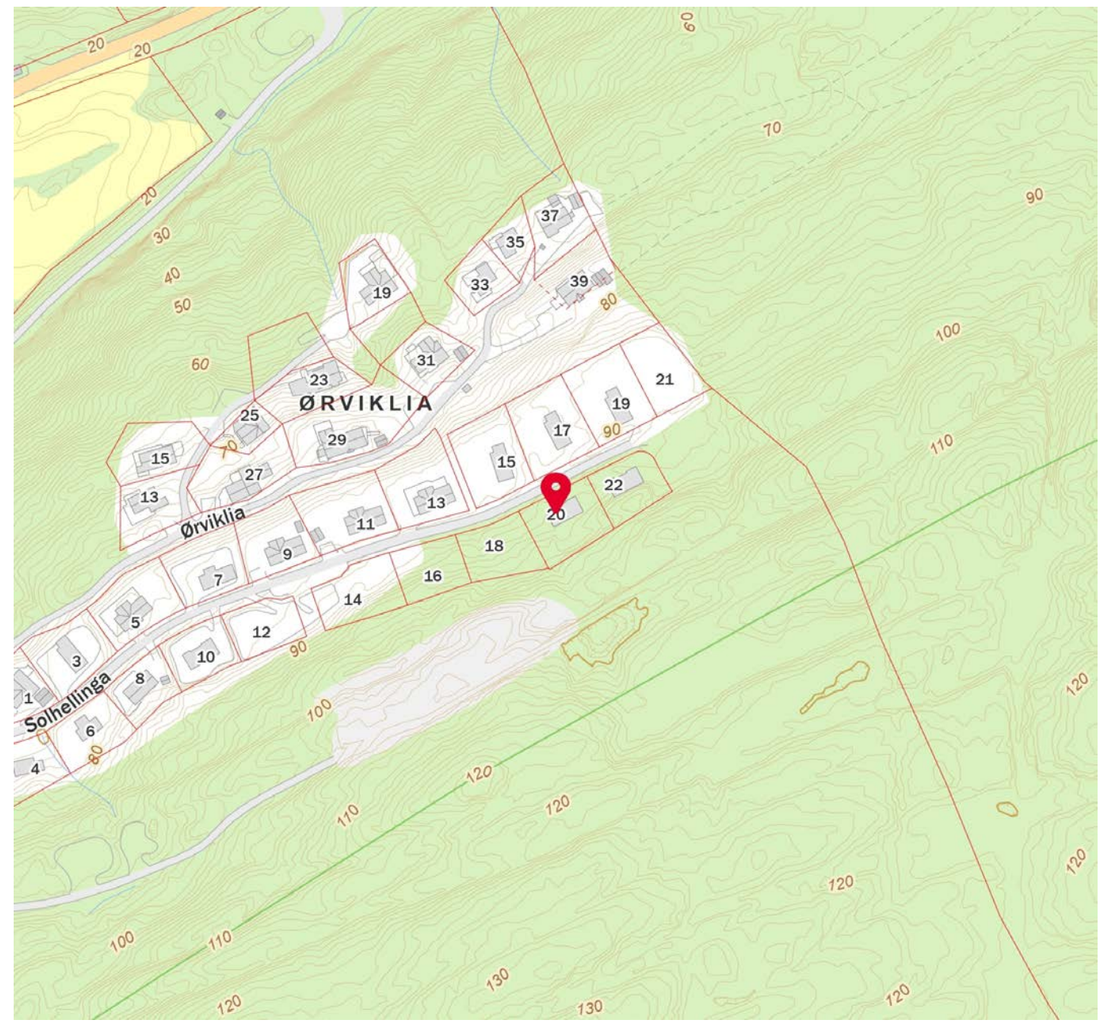
Levangsheia skole ballbinge Ballspill	5 min 4 km
Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	13 min 10.8 km
MOT Kragerø	28 min
Family Fitness Kragerø	32 min

Dagligvare

Joker Westgaard	14 min
Coop Extra Haugtun PostNord	20 min 17.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Solhellinga 20
3788 STABBESTAD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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