

# Solhellinga 22

KRAGERØ - ØRVIK/STABBESTAD



Prisantydning: **kr 4 750 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





fasade med inngangspartiet. Også her en terrasseplattning med et usjenert uteareal



Dronefoto som viser hyttas flotte omgivelser

# Ny, lekker fritidsbolig med nydelig utsikt og svært gode solforhold. Mulighet til båt plass.

## OMRÅDE

**KRAGERØ - ØRVIK/  
STABBESTAD**

## ADRESSE

**Solhellinga 22  
3788 STABBESTAD**

Prisantydning  
**Kr 4 750 000,-**

Omkostninger: kr 52 000,-  
Totalpris: kr 4 802 000,-  
Kommunale avgifter: kr 27 092,- per år



---

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

BRA Total: 84 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 2023  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 626.6 m<sup>2</sup>

**Simen Dippner Bakke**

Eiendomsmegler

**909 22 227**

**[simen.dippner.bakke@sormegleren.no](mailto:simen.dippner.bakke@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)





Dronefoto



Fasade



Fasade





Fasade med fin uteplass i front. Det er også terrasseplattning i bakkant av hytta. Ny ferdigplen i 2024.



Fra hytta er det fantastisk utsikt utover Kragerøfjorden og Kilsfjorden





Pent opparbeidet med ny ferdigplen i 2024



Terrasseplattning ved inngangspartiet





Dronefoto som viser hyttas flotte omgivelser



Utsikt



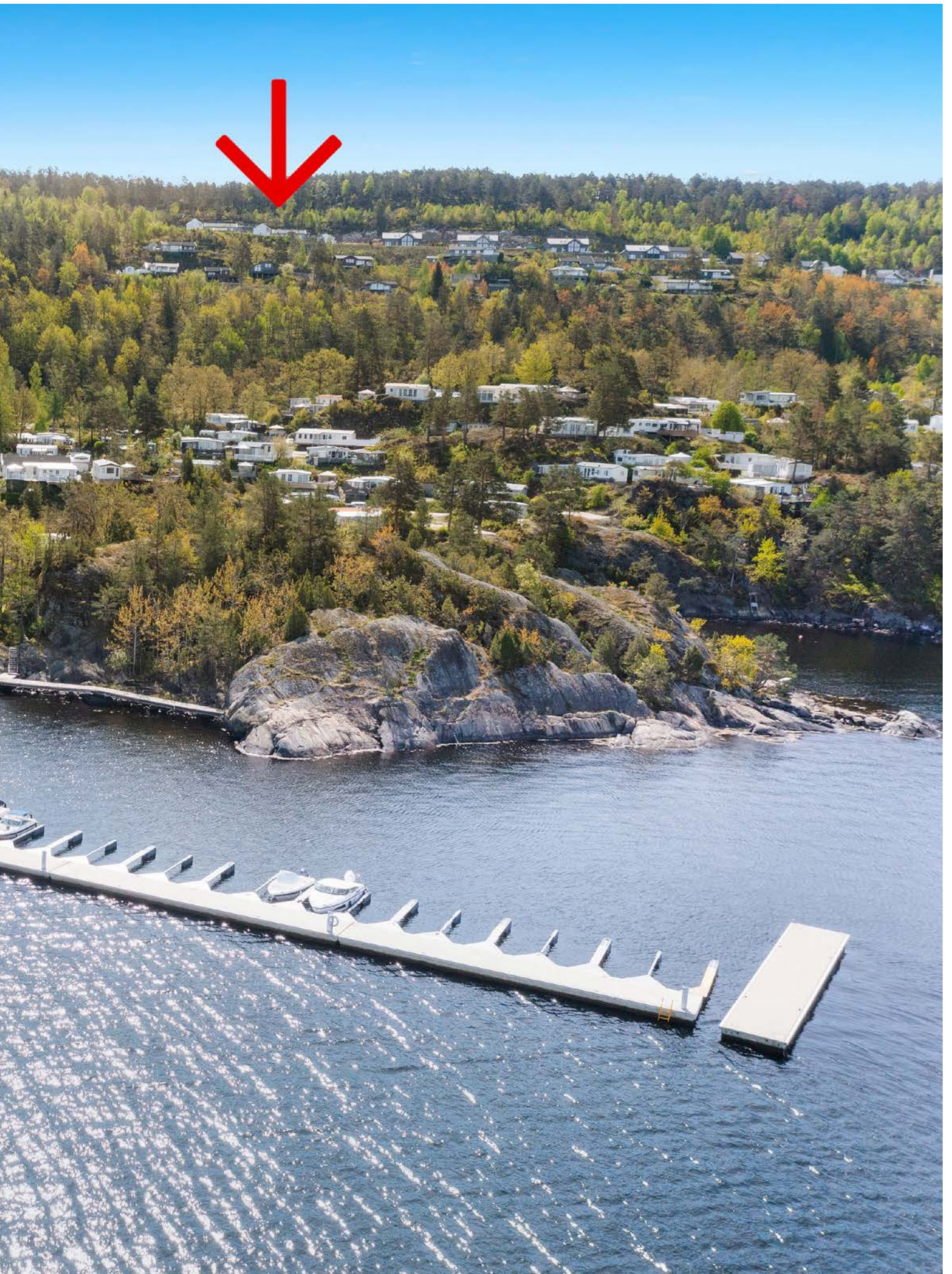
Ny, lekker hytte med topp beliggenhet, nydelig utsikt og svært gode solforhold!





Flott bryggeanlegg med mulighet for å kjøpe seg en båt plass. Ca. 10 min. gange fra hytta. Omtrentlig plassering av hytta er markert med pil









Flott strand for fri benyttelse, like ved småbåthavnen









Strand ca. 10 min. å gå fra hytta

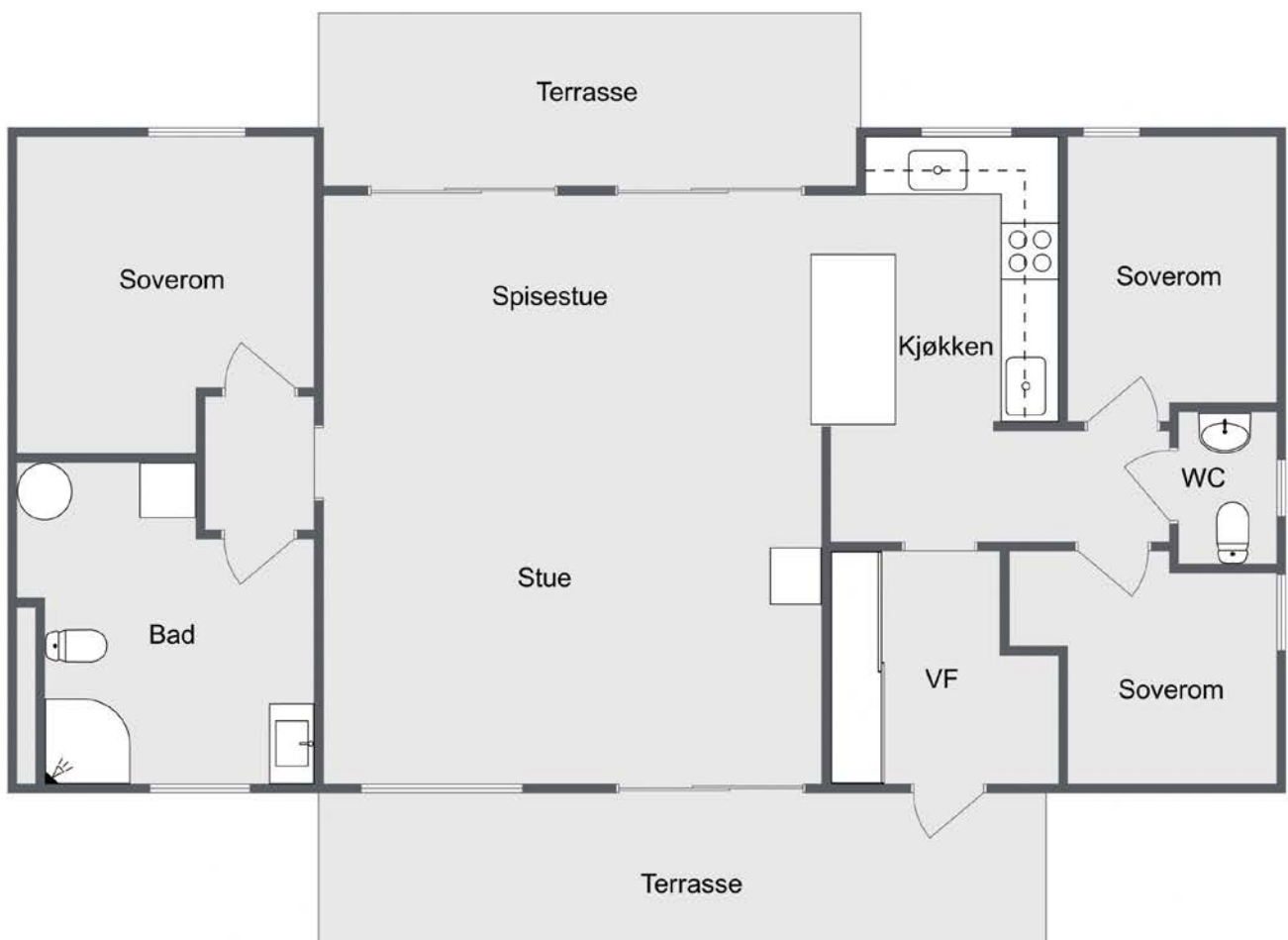


Flott strand for fri benyttelse, like ved småbåthavnen



# Solhellinga 22

## 1. Etasje





# SOLHELLINGA 22

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 152 i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Hytta er målt opp av Ramberg Takst AS ved Knut Ramberg. Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

626.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 626 kvm. Forholdsvis flat tomt som er opparbeidet med ferdigplan og klar for videre beplantning etter egne ønsker. Parkeringsareal vest på tomten. Se også situasjonskart samt utenomhus plan fra utbygger som illustrasjon og inspirasjon til videre opparbeidelse.



### **Beliggenhet**

Kragerøfjorden hyttegrend er et nyere hyttefelt som ligger høyt og fritt med nydelig utsikt utover Kragerøfjorden og Kilsfjorden. Meget solrikt, barnevennlig og fredelig område. Umiddelbar nærhet til merkede skogsløyper og omgitt av nydelig natur. Kun 10 minutters gange fra hytta (vis à vis avkjøringen til hyttefeltet) ligger Kragerøfjorden camping med flott småbåthavn hvor det p.t er mulig å kjøpe seg båtplass. Her er det også en flott badestrand og aktivitetsområder som er fritt tilgjengelig. Med båt har man umiddelbar adkomst til en av Norges flotteste skjærgårder og kort båttur unna Kragerø sentrum med "alt" av servicefunksjoner, kulturtilbud, utesteder, restauranter og et yrende folkeliv sommerstid. Det er også kun 20 min. inn til Sannidal med Alti Kragerø kjøpesenter med dagligvare, klesforretninger, apotek mv. Fra Stabbestad går det også bil-/passasjerferge inn til både sentrum og øvrige øyer i skjærgården som har ferjeforbindelse (f.eks Jomfruland, Bærøy, Skåtøy). Skjærgården i Kragerø er stor og særdeles variert. Her kan man ferdes i mange år og allikevel oppdage nye holmer og idylliske naturhavner man ikke har registrert tidligere. Kun ca. 5 min. med bil, eller en sykkel tur unna, ligger velkjente Kragerø Resort hvor tilbudet er stort. Det kan nevnes en fantastisk og svært attraktiv golfbane, SPA, svømmebasseng, treningsfasiliteter, padel-/tennisbane m.m. Beach Club Kragerø (like ved ferjeleiet) med restaurant, badeanlegg i sjøen og ikke minst kulturelle innslag og større konserter med attraktive artister.

Noe av det beste med hyttefeltet er at man her kan kjøre helt frem og parkere på egen tomt. Området er avstengt med bom som man ringer for å åpne, og enkelt kan slippe inn ønskede gjester. Det er et rolig hyttefelt, men allikevel en fin nærhet til aktiviteter når man skulle ønske det.

### **Adkomst**

Fra Oslo: Kjør E-18 sørover og ta andre avkjørsel til Kragerø v/Tangen i Sannidal. Fra Tangen følges Kjølebrøndveien videre til avkjøring til Kragerøfjorden hyttegrend er skiltet til høyre. Se også kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende fritidsboligbebyggelse.

### **Byggemåte**

Hytta er oppført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Sadlet takverk som er tekket med papp. Støpt, isolert såle. Hytta er oppført/ferdigstilt i 2023 og ikke tatt i bruk.

### **Innhold**

Svært funksjonell og arealeffektiv planløsning med alt på èn flate.

Inneholder: Entrè, stue-/spisestue, kjøkken med åpen løsning til stuen, 3 soverom, bad og ekstra toalettrom.

### **Standard**

Hytta er nyoppført i 2022/23 og ikke tatt i bruk. Kvalitetshytte som ble oppført for utbygger av Tinde Hytter AS, modell "Sikt". Topp standard og fremstår som svært tiltalende og med en meget god planløsning med alt på èn flate.

Romslig entrè med flislagt gulv og varmekabler. Panelte vegger og panelt himling.

Stor og fin stue-/spisestue med utgang til terrasse og hage i begge retninger. Store vindusflater som sikrer den fantastiske utsikten og gir mye naturlig belysning inn i hytten. Dekorativ og effektiv peisovn med stålpipen.

Stilrent kjøkken fra Sigdal med slette flater. Rikelig med både skap- og benk plass hvor det også er etablert kjøkkenøy som gir en naturlig avgrensning mot stuedelen. Komplette utstyrt med hvitevarer fra Electrolux, det vil si 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.



Stort delikat bad med flislagt gulv og varmekabler. Panelt himling med downlights samt panelte vegger. Dusjnisen har flislagte vegger og glassvegger. På badet er det i tillegg til dusjnise med fossefall, vegghengt toalett med innebygget sistene og servant i flott innredning. Her står også varmtvannsberederen og det er avsatt plass m/opplegg til vaskemaskin. I tillegg til badet er det ekstra gjestetoalett med vegghengt wc og servant i innredning.

Der gulvene ikke er flislagt er det 1 stav eikeparkett. Vegger og himlinger har furupanel, overflatebehandlet med beis ("morgendis").

Full FDV dokumentasjon vil følge ny eier.

En meget smakfull hytte med en fantastisk utsiktstomt!

Velkommen til visning!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombinert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt. Ca. halvparten av gruset areal på høyre side av hytta tilhører eiendommen og her er det plass til 2 biler etter hverandre. Se situasjonskart i salgsoppgaven.

### **Diverse**

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

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Peisovn med stålpipe og elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i entrè, ekstra toalettrom og på bad.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

---



## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 27 092

### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på flere terminer og inkluderer eiendomsskatt (grunnlag kr 3 230 000,- som utgjør kr. 11 305,- pr .pr), renovasjon, feieavgift, vann og avløp.

#### Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Andre utgifter

Ny eier må utover de kommunale avgiftene påregne seg faste/variable utgifter som f.eks strøm, tv-/internett og forsikring.

Øvrige kjente kostnader:

-Pliktig medlemskap i velforening med avgifter som settes av velforeningen.

-Ca. kr. 2000,- - 3000,- pr. år. i veiavgift (bom, vedlikehold/brøyting). Pliktig medlemskap i Ørviklia veilag.

-Dersom man kjøper seg båtplass, er det stipulert en årlig avgift på ca. kr 400,- pr. breddemeter på båtplassen. Det er Fredensborg Kragerø som man evt. kjøper båtplass av og prisen er p.t. kr. 200 000,- for en 3,1 meter (senter til senter). For inneværende sesong vil det evt. være båtplass ved Beach Club Kragerø (Stabbestad), før det ledigstilles fra neste sesong ved campingen like nedenfor hytta. Dette iflg. Fredensborg Kragerø.

-Engangskostnad ca. kr. 4500,- for innmelding/tilgang til bommen.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/2/152:

17.10.1959 - Dokumentnr: 1440 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4014 Gnr:2 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2019 - Dokumentnr: 120725 - Jordskifte

Jordskiftesak 0800-2013-0036 ØRVIKLIA

Saken gjelder bruksordning for veg og bryggeanlegg

Overført fra: Knr:4014 Gnr:2 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere



03.12.2020 - Dokumentnr: 3428746 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4014 Gnr:2 Bnr:6

Ovennevnte erklæringer/avtaler kan om ønskelig fåes av megler på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert 13.02.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat, regulert vei frem til hytta. Tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Det er private vann- og avløp ledninger 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.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område ("Hasselid-Ørvik", ikrafttredelse 10.03.2005), vist som fritidsbebyggelse. Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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



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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

**Prisantydning**

Kr 4 750 000

**Totalpris**

Kr 4 802 000

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum (kun av tomteverdi kr 1 400 000,-, da hytta er ny og ikke tatt i bruk):

kr. 35 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 52 000,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale. Hytta er om ønskelig klar for en rask overtagelse.



### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

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



**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring (ikke anledning, profesjonell utbygger).

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

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

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

**Selger**

Kragerøfjorden Utvikling AS

**Oppdragsansvarlig**

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

**Ansvarlig megler**

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

Sørmeidleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

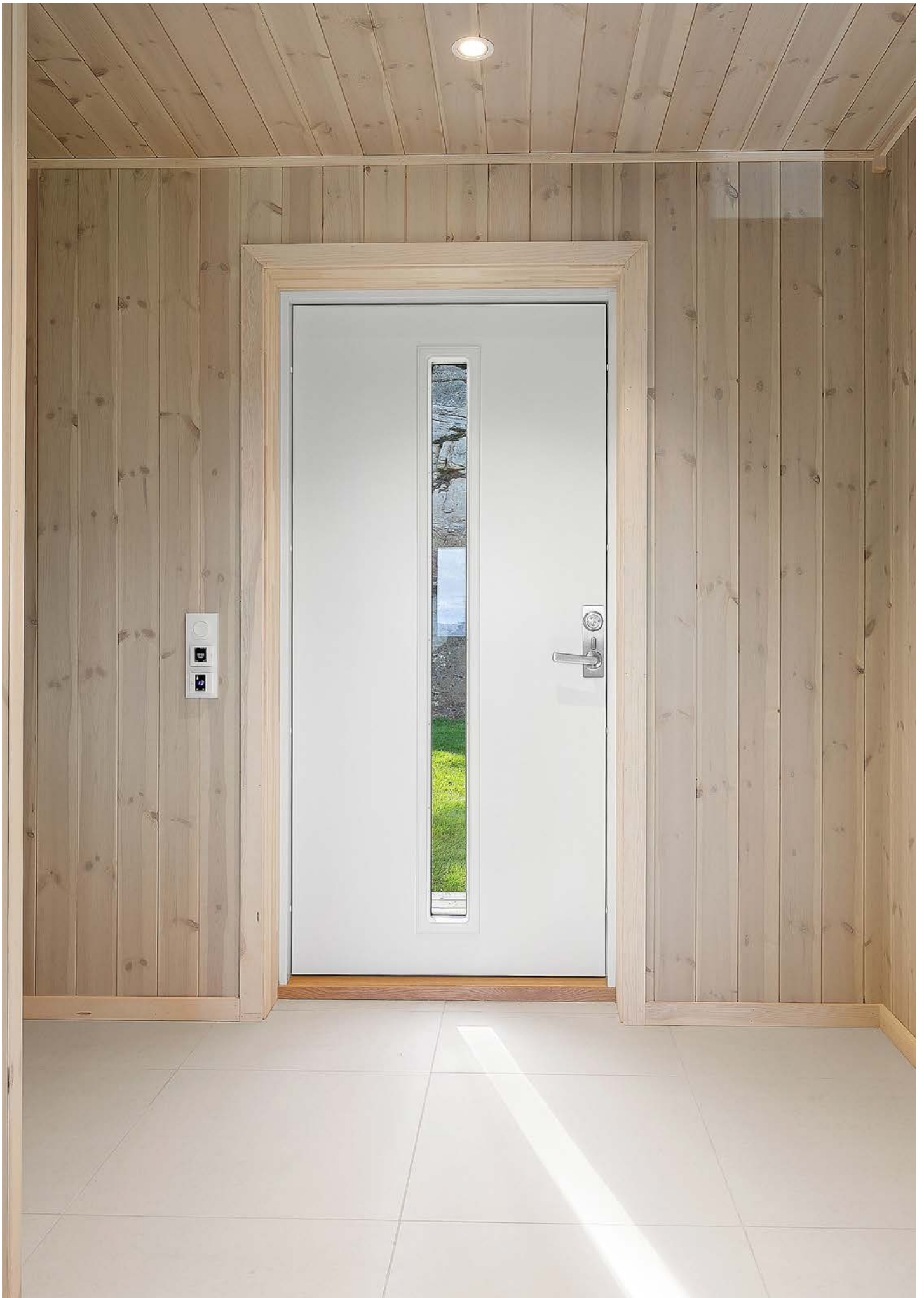
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

13.05.2024

---





Velkommen inn! Romslig entrè med plass til klesskap e.l. Flislagt gulv med varmekabler.





Stor og fin stue med ildsted og utgang til hage i "begge retninger". Bildet er digitalt stylet



Flott stue med åpen løsning til kjøkkenet som er praktisk avgrenset med kjøkkenøy. Bildet er digitalt stylet





Stue med utgang til hagen



Stue





Lekker kjøkken fra Sigdal. Komplet utstyrt med hvitevarer.



Kjøkkenen og utgang til terrassen





Flott, romslig bad. Flislagt med varmekabler. Fin panel på overflater samt flislagt dusjhjørne.



Del av badet hvor varmtvannsberederen er plassert. Avsatt plass-/opplegg til vaskemaskin.





I tillegg til hovedbad så har hytten også en pent gjestetoalett.





Soverom. Bildet er digitalt stylet



Del av soverom





Soverom

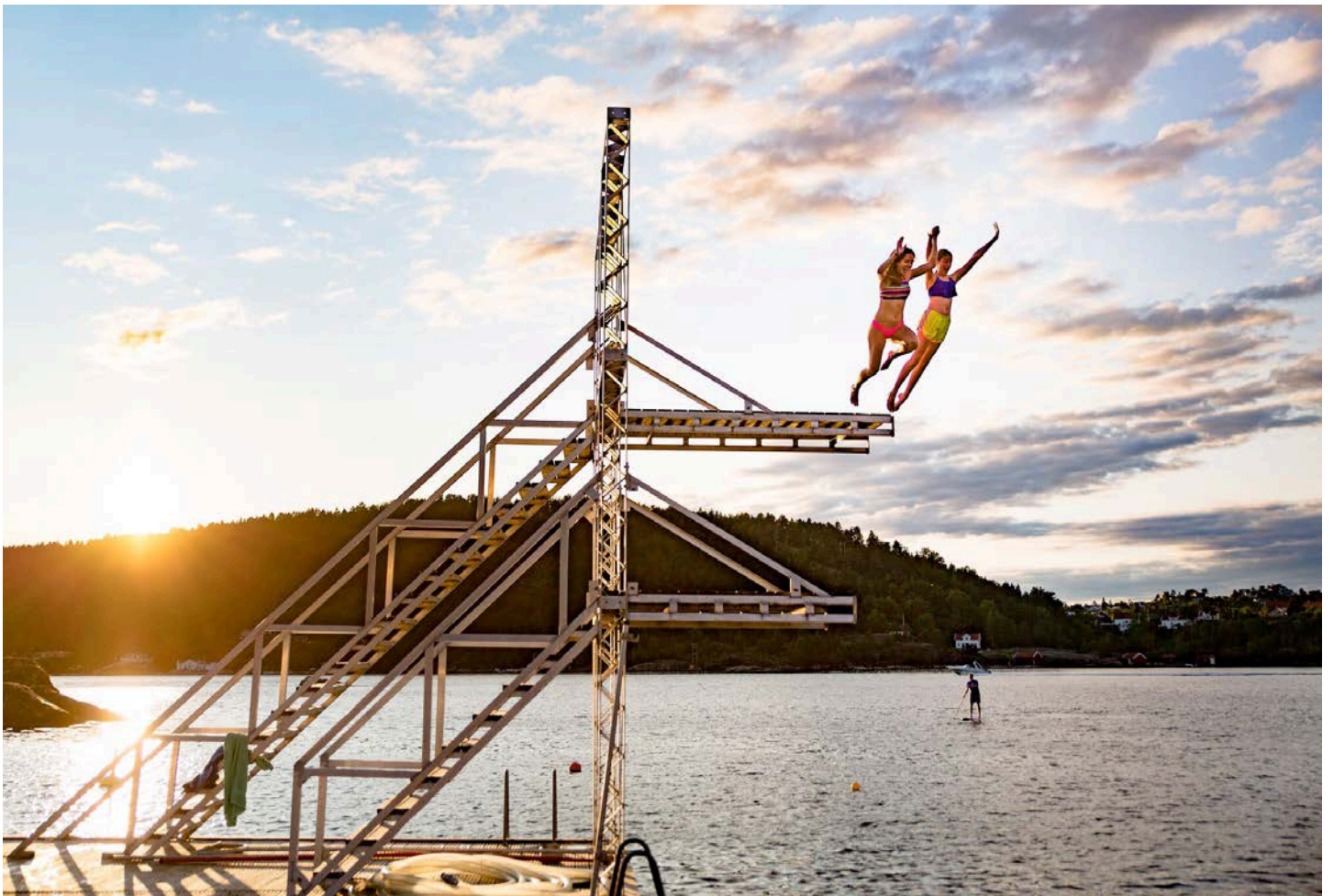


Soverom





Få minutter med bil, eller en sykkeltur unna finner man Kragerø Resort med mange muligheter for rekreasjon og opplevelser!

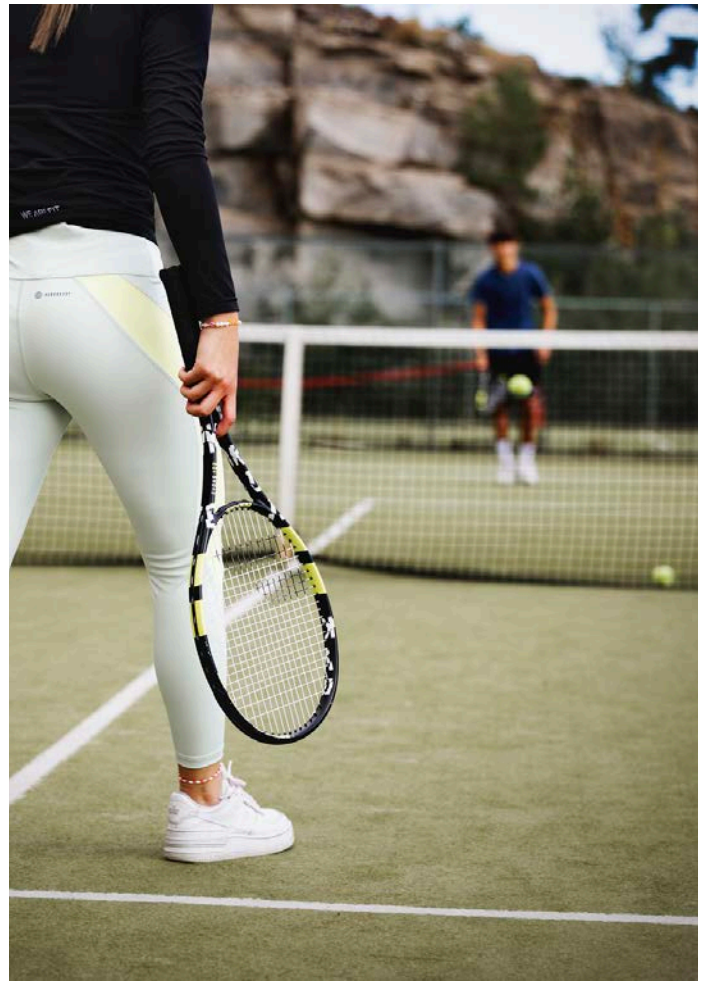


Beach Club på Stabbestad med flotte rekreasjonsmuligheter og flott opplevelser for både store og små!





En av Norges mest attraktive 18 hulls golfbane ved Kragerø Resort



På Kragerø Resort er det også både tennis og padeltennis!



Med Kragerøskjærgården som nabo, har man mange naturoplevelser i vente!





Beach Club ved Stabbestad for mat, drikke og hyggelige opplevelser





Bilde fra Postgirobyggets siste konsert ved Beach Club'en på Stabbestad



# 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 instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmansens 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					

## 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



# Romskjema innvendig leveranse



Kunde:		Nikolai Tefre Lunder		Byggeplass:		Solhellinga, tomt 28					
Kunde:		Kragerøfjorden Utvikling AS		Byggeleder:		Dag Ivar Løkkemyhr					
Modell:		Sikt		Tegningsnr.:		Siste revisjonsdato av romskjema		13.10.2021			
Rom:	GULV	VEGG	HIMLING	TAKLIST	FOTLIST	KARMLIST/UTFORING	INNVEDIG DØR	INNVEDIG DØR	INNREDNING / DIV		
<b>Stue</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset					
<b>Kjøkken</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Flislagt komfyrvegg, under overskap	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset					
<b>Vf.</b>	Re-micron 60x60 W (matt hvit)	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset				Innrøderer i farge S0500-N	
<b>Gang</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset					
<b>Sov. 1</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Slett kompakt fra Harmonie S0500-N	Formani fra R.Bergersen		Hvite plastventiler i aktuelle rom	
<b>Sov. 2</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Slett kompakt fra Harmonie S0500-N	Formani fra R.Bergersen			
<b>Sov. 3</b>	Parkett 15 Eik Antium 227 1-Stav	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Slett kompakt fra Harmonie S0500-N	Formani fra R.Bergersen			
<b>Bad 1</b>	Re-micron 60x60 W (matt hvit)	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Sokkellis er lik som gulvflis	karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Slett kompakt fra Harmonie S0500-N	Formani fra R.Bergersen			

Signatur tiltakshaver:



# Romskjema innvendig leveranse



Bad 1 Dusjnasje	Re-micron 60x60 W (matt hvit)	Re-micron 60x60 W (matt hvit)											
	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Sprekkpanel 13x120 Furu Morgendis beiset	Taklist 15 x 21 Glattkant Morgendis beiset	Fotlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Karmlist 15 x 58 Glatt kant Morgendis beiset	Slett kompakt fra Harmonie S0500-N	Formani fra R.Bergersen -						
Wc	Re-micron 60x60 W (matt hvit)												

Signatur tiltakshaver:



Prosjekt ØRVIK HYTTEFELT Situasjonsplan Tomt 28	Prosjekt nr.	Dato	Sign.	Kontroll	Målestokk	<b>FESTE</b> LANDSKAP-ARKITEKTUR FESTE SØR AS PB 120 3902 FORSØLUNN sor@feste.no +47 35 93 02 10
	17503	07.09.21	SLD	LH	1:500	
	Fase	Tegningsnr.	Arkitektur			
	SØKNAD	1	A3			



# Eiendomskart for eiendom 4014 - 2/152//



5 m



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

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	626.6
Etablert dato	03.12.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2/152
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.09.2020 19.11.2020	Sak 13/00368	Tinglyst 05.12.2020	2/6 (-626,6), 2/152 (626,6) 2/150

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6522402.89	520509.79		Ja	626.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HASSELEIDET GÅRD AS S925897744	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2088 VIKA 0125 OSLO	

### Adresse

Vegadresse: Solhellinga 22

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300954518		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.02.2023

1: Bygning 300954518: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.02.2023

### Bygningsdata



Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	84,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	98
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	98
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	100
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.10.2021	27.10.2021
Ferdigattest	13.02.2023	13.02.2023

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Solhellinga 22	H0101	2/152	84,5	4	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	84,5	84,5	0	98	98



# 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	<b>2/152</b>
Byggested (adresse)	<b>Tomt nr. 28, Ørviklia, Stabbestad Solhellinga 22</b>
Tiltaks art	<b>Nybygg</b>
Tiltakets type	<b>Fritidsbolig</b>



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

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

**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.

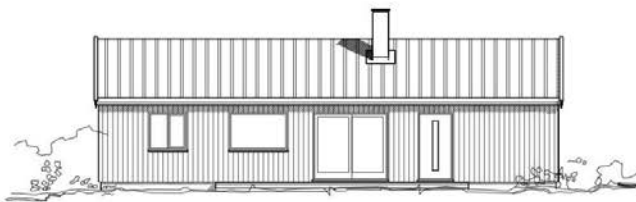
Med hilsen

Morten Hustvedt  
Byggesaksbehandler

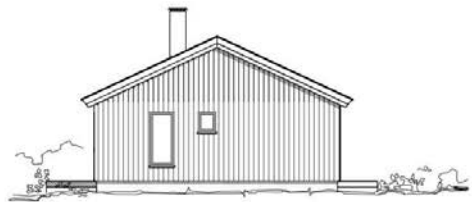
*Brevet er godkjent elektronisk.*

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

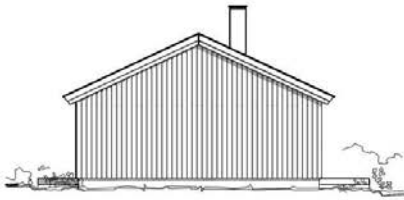




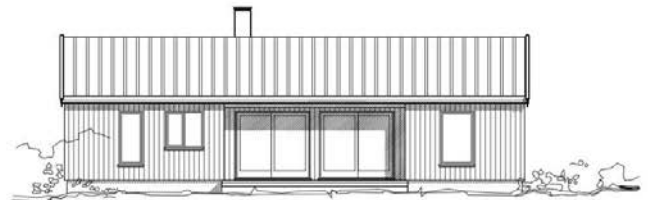
FASADE 1



FASADE 2



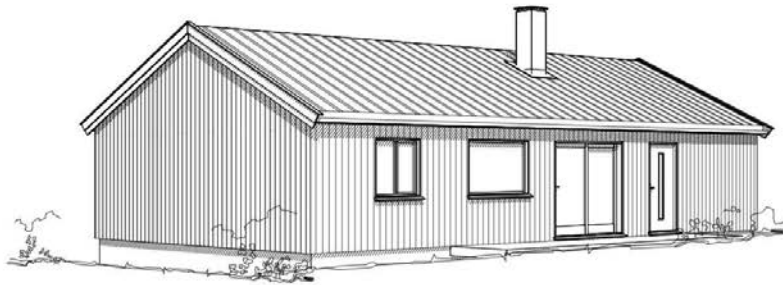
FASADE 4



FASADE 3

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


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tindu Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHOLD	MÅL: 1:100 (A3)	TILTAKSHAVER:	Kragerfjorden Utvikling
FASADER	DATO: 13.09.2021	BYGGEPLASS:	Tun 1, tomt 28
REV:	SIGN: IK	KOMMUNE:	Kragerø
	ARK. NR.: 504	G./B. NR.:	2/152
	TYPE: SNØHETTA	 TINDU HYTTES AS Bergsjø 1 2650 RINGERBU Tlf: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tinduhytter.no	
	Fredensborg		
	TEGNINGSNR.: 5663		
	PROSJEKTNR.: 309310105		



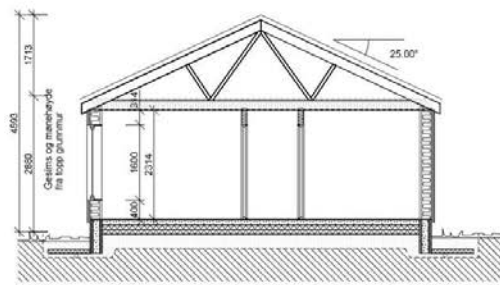
PERSPEKTIV



PERSPEKTIV

MALLINER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHold:	TILTAKSHAVER: Kragersfjorden Uvikling
PERSPEKTIV	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 28
REV.:	KOMMUNE: Kragersø
	G/B. NR.: 2/152
	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU
	Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	
	TYPE: SNØHETTA Fredensborg
	TEGNINGSNR: 5663
	PROSJEKTNR: 309310105



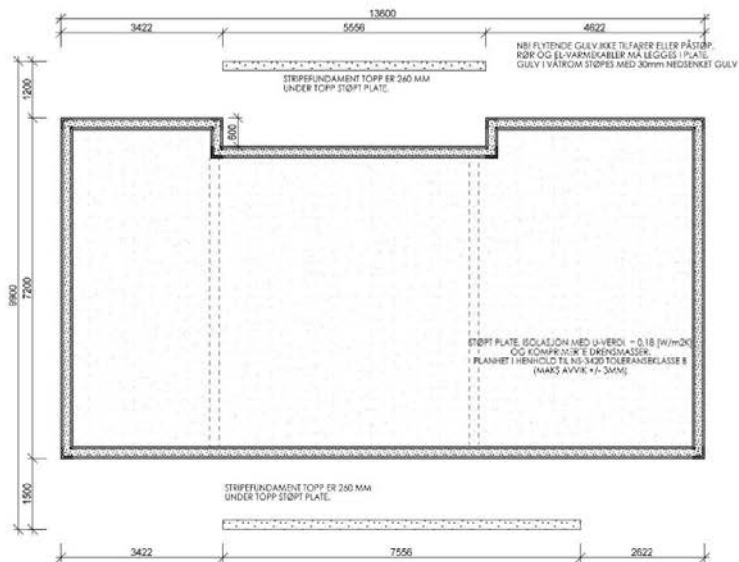



SNITT A-A

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.

MALLINER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHold:	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling
SNITT A-A	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 28
REV.:	KOMMUNE: Kragerø
	G/B. NR.: 2/152
	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU
	Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	PROSJEKTNR.: 309310105

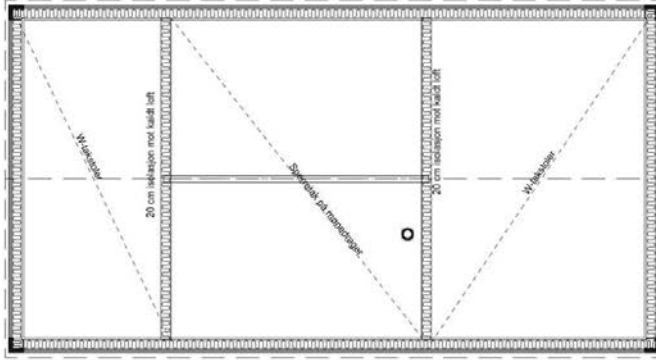





MALLINER ANGR KONSTRUKTIONSIMAL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHold:	TILTAKSHAVER: Kragerøfjorden Utvikling
FUNDAMENT	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 28
REV.:	KOMMUNE: Kragerø
	G/B. NR.: 2/152
	TYPE: SNØHETTA Fredensborg
	TEGNINGSNR: 5663
	PROSJEKTNR: 309310105
	 TINDE HYTTER AS 2630 RINGERBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no







MALLINER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHold:	TILTAKSNAVER: Kragerøfjorden Utvikling
TAKPLAN	BYGGEPLASS: Tun 1, tomt 28
REV.:	KOMMUNE: Kragerø
	G/B. NR.: 2/152
	TYPE: SNØHETTA Fredensborg
	TEGNINGSNR: 5663
	PROSJEKTNR: 309310105
	 TINDE HYTTER AS 2630 RINGERBU 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 matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

### 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	

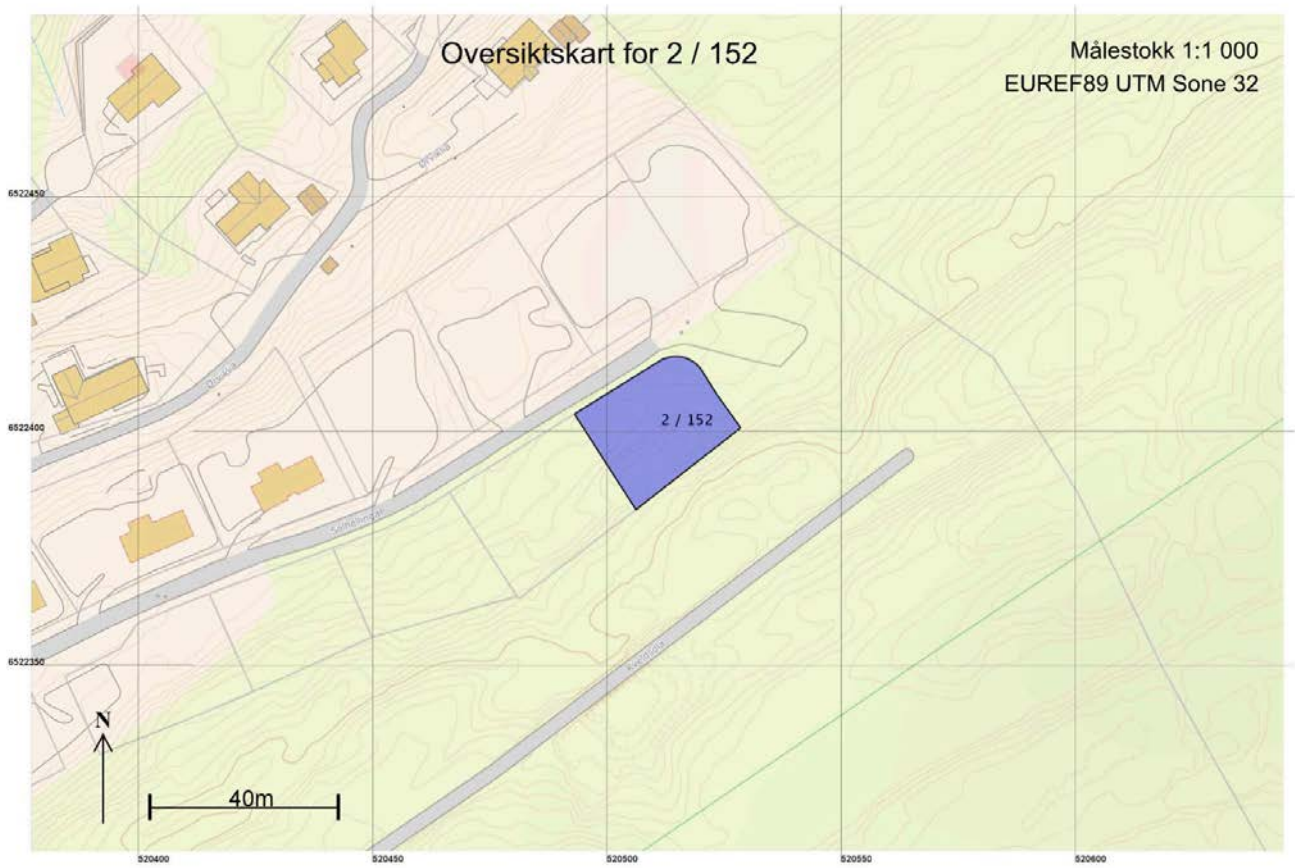
### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

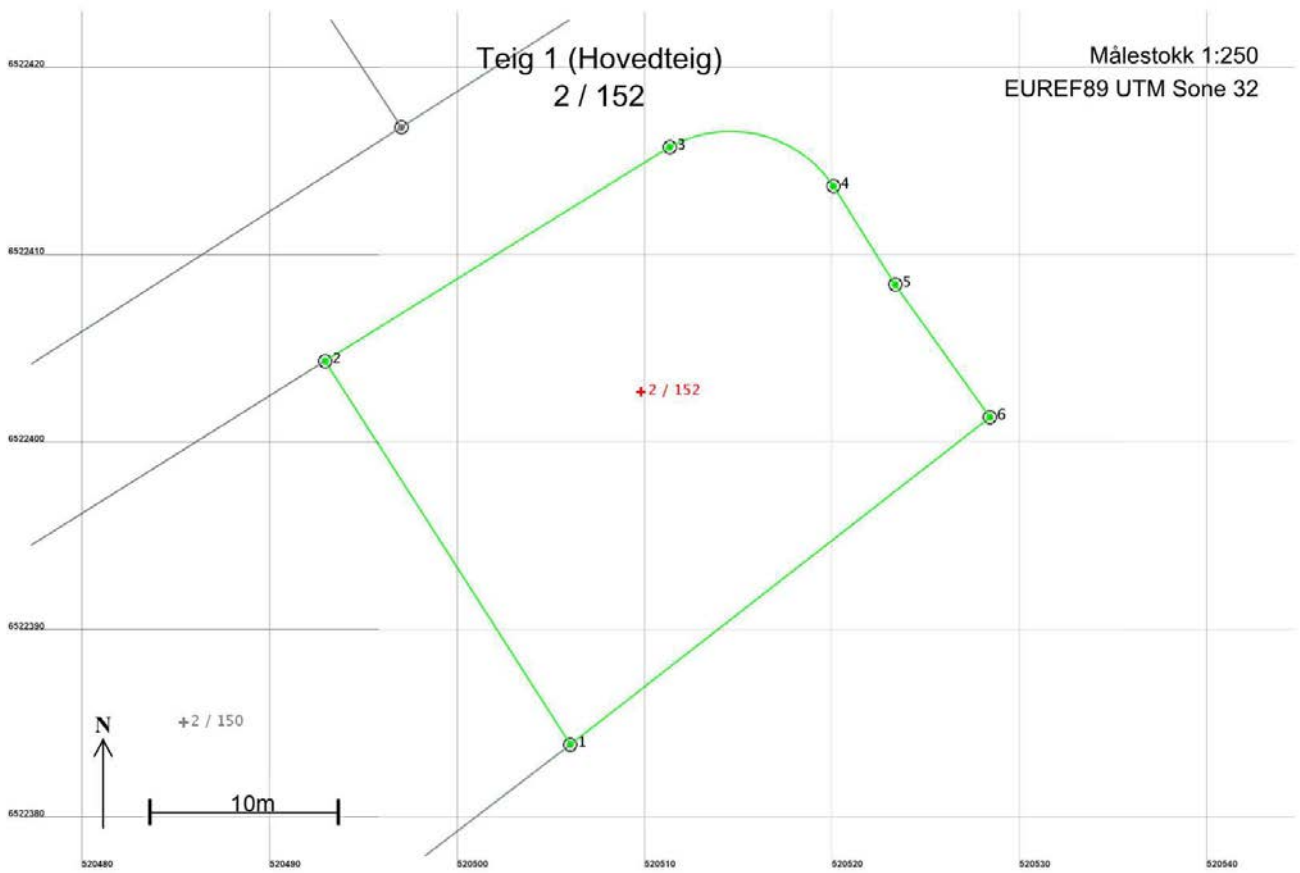
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Arsak til feilretting	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.09.2020	Tinglyst		05.12.2020	kahjas 19.11.2020
Oppmålingsforretning	Sak 13/00368	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 avgrensning**

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



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	152	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	152	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 818,82 kr
Eiendomsskatt	942,08 kr
Feiing	781,11 kr
Renovasjon	2 536,50 kr
Vann	4 124,12 kr
<b>Sum</b>	<b>14 202,63 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	3230000 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	11 305,00 kr	3 768,32 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	1 026,00 kr
Feieavgift fritid	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	192,28 kr
Vannavgift	100 m <sup>3</sup>	20,04 kr	1/1	0 %	2 004,00 kr	668,00 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	944,65 kr
Kloakkavgift	100 m <sup>3</sup>	43,22 kr	1/1	0 %	4 322,00 kr	1 440,65 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	990,65 kr
				<b>Sum</b>	<b>27 091,80 kr</b>	<b>9 030,55 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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





# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	152	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	<a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	627 m <sup>2</sup>	
	KPHensynsonenavn	H910_33	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	Delareal	627 m <sup>2</sup>	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	LNF	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200533
<b>Navn</b>	Hasseleidet - Ørvik
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.03.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/658/Reguleringsbestemmelser.PDF">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/658/Reguleringsbestemmelser.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 626 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse <b>Feltnavn</b> F

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	206
<b>Navn</b>	Gbnr 2/6 - Detaljregulering for Kragerøfjorden
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering





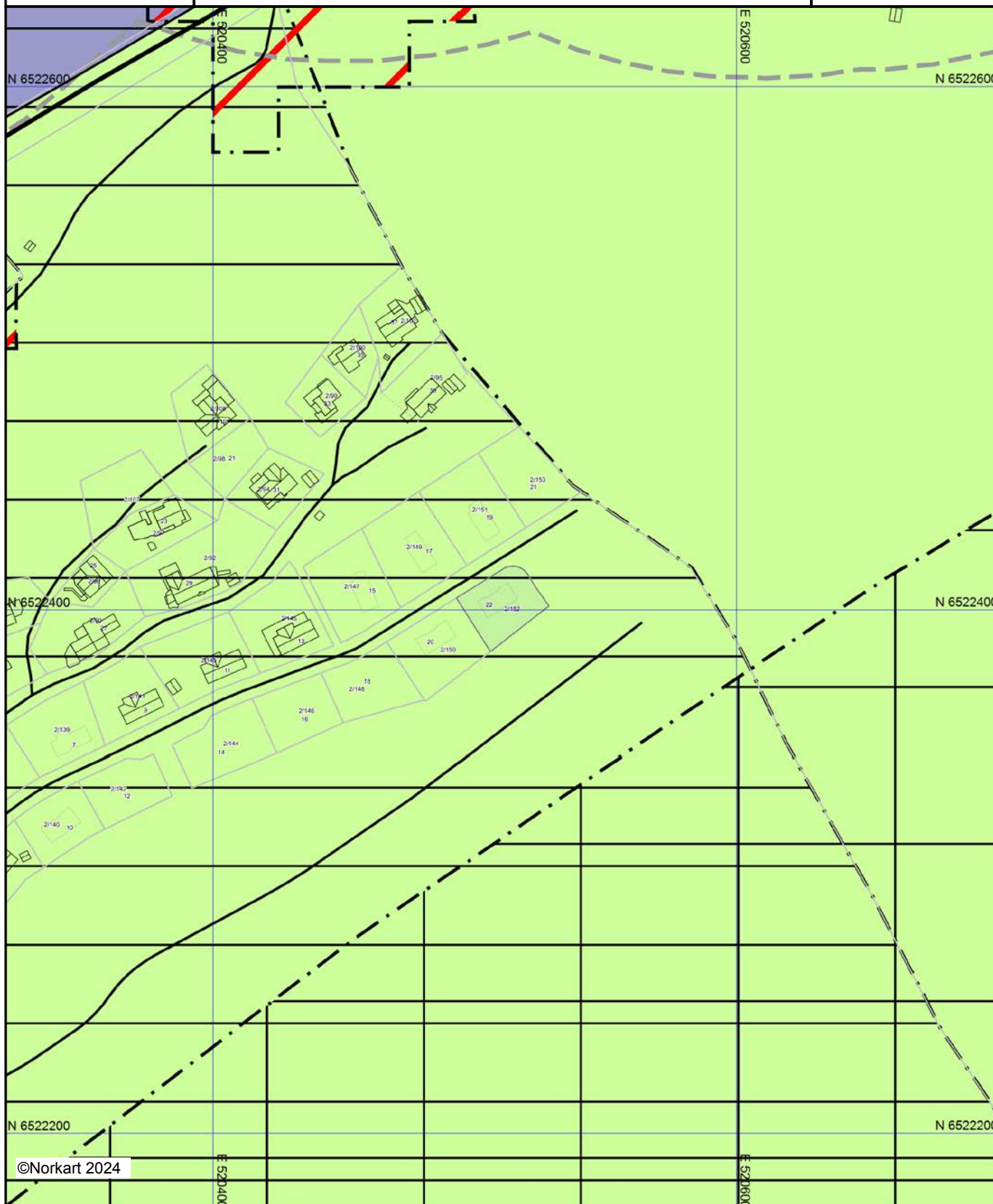
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/152  
Adresse: Solhellinga 22  
Dato: 02.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

 Fritids- og turistformål - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa*

 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsk

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*


 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*


 Faresone grense

 Båndlegginggrense


 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende





Kragerø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/152  
Adresse: Solhellinga 22  
Dato: 02.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles parkeringsplass

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde



**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<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 – 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 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 hytteiere 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 frisktsoner 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 siktzone på 4x122m. I frisktsonene 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.

Høyspentlinjen er planlagt lagt i kabel i nærmeste framtid og sperresonen skal da oppheves.

I område legges trafo ihht dokumenterte krav.

Vedtatt 20.6.2012.

## **§ 6. SPESIALOMRÅDER**

### **6.1 Campingplass.**

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

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

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

### **6.2 Friluftsområder.**

Området skal bevares som naturområde.

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

friluftsområde. I friluftsområdene langs adkomstveiene i hytteområdet, kan det gjøres nødvendige tiltak for adkomst til hyttene.

I området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg.

Anlegget skal utformes 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 "Sjømanssheia" som er et naturreservat med barskogvern.

I området tillates ikke tiltak som kan endre vegetasjonen i området.

## **§ 7. FELLESOMRÅDER**



### **7.1 Fellesparkering.**

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

### **7.2 Fellelek/park og badeplasser.**

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

## **ANDREBESTEMMELSER**

### **§ 8. GJERDER ;UTFORMING OG PlassERING**

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

### **§ 9. FELLESBESTEMMELSER**

- 9.1** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.2** Ved påvisning av fredet kulturminne skal dette varsles og arbeidet 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 faste utvalg 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.



**GRENLAND**  
BRANN OG REDNING IKS

## **Forespørsel om megleropplysninger Solhellinga 22, Gbnr 2/152**

Det er ikke tidligere utført tilsyn med fyringsanlegg på gjeldende eiendom, da skorstein er nyoppført.

Eiendommen er registrert med skorstein og ildsted, og tilsyn med fyringsanlegget vil bli utført når GBR er i området.

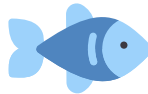
Med hilsen

Kenneth Schjølberg  
Grenland brann og redning.

# Solhellinga 22

## Avstand til sjø

414 m



## Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 53 min	🚗
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min	🚗
🚏	Tangen	22 min	🚗
	Totalt 9 ulike linjer	17.5 km	
🚏	Kragerø rutebilstasjon	34 min	🚗
	Buss, ferge	28.7 km	
🚢	Stabbestad ferjekai	7 min	🚗
	Linje 710, 711, 712	4.3 km	

## Avstand til byer

Kragerø	34 min	🚗
Porsgrunn	1 t	🚗
Skien	1 t 9 min	🚗
Arendal	1 t 12 min	🚗
Oslo	2 t 39 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Alti Kragerø	21 min	🚗
🚗	Recharge Rema Kragerø	29 min	🚗

## Havner i området



- Kragerø Gjesteavn  
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjesteavn  
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	🚗
Jegertunet Feriesenter	27 min	🚗

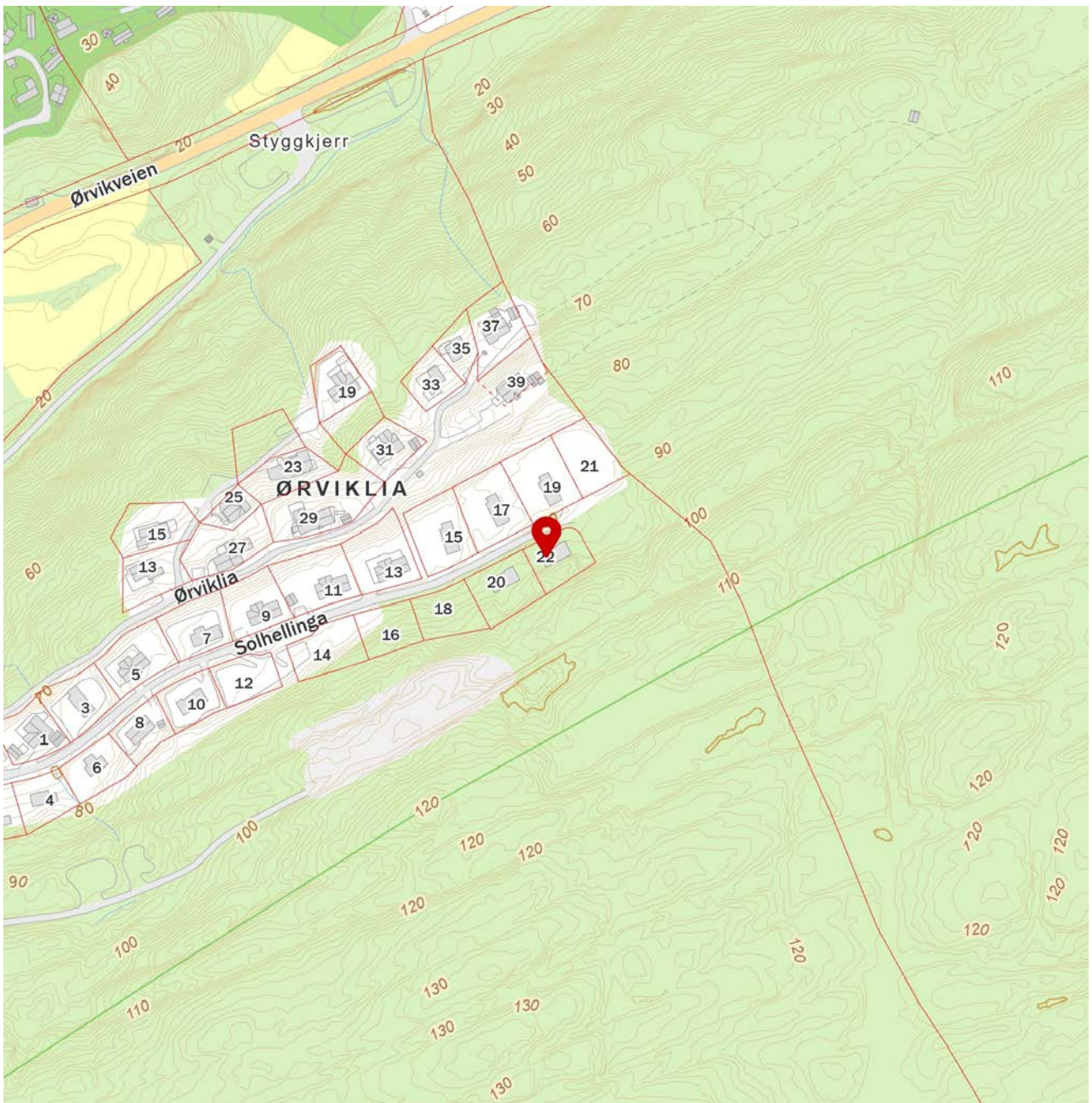
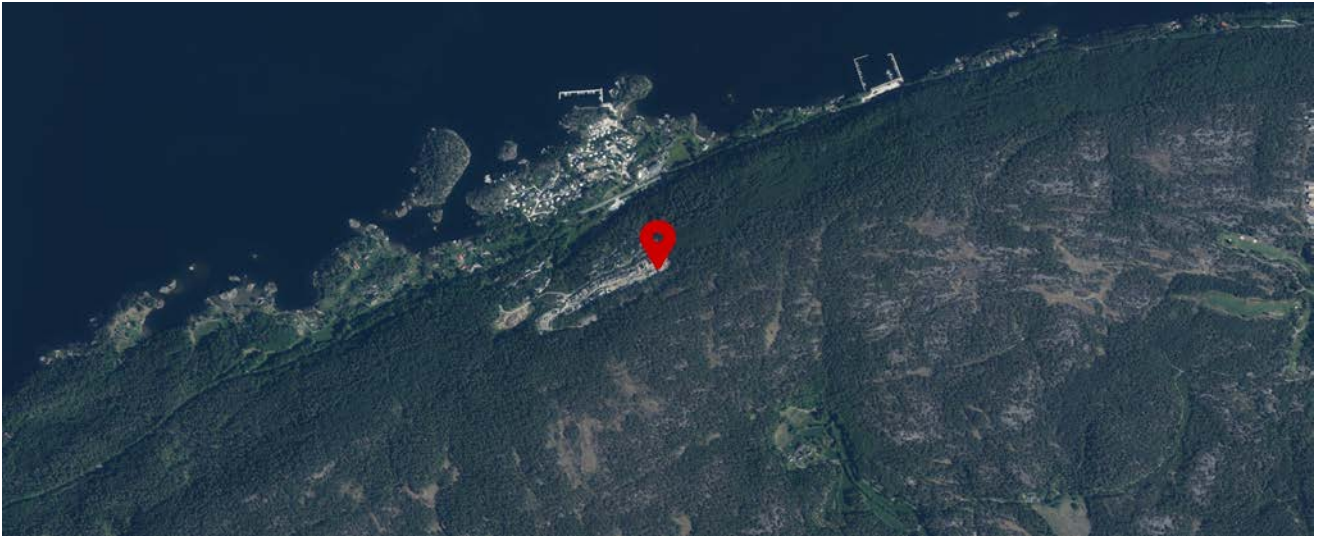
## Sport

🏀	Levangsheia skole ballbenge	5 min	🚗
	Ballspill	4 km	
🏊	Gåsmyr idrettspark	13 min	🚗
	Fotball, friidrett	10.8 km	
🏋️	MOT Kragerø	29 min	🚗
🏋️	Family Fitness Kragerø	34 min	🚗

## Dagligvare

Joker Westgaard	15 min	🚗
Rema 1000 Sannidal	22 min	🚗
Post i butikk	17.5 km	





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





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Lene Waasjø**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



**Arve Bohlin**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Solhellinga 22, 3788 STABBESTAD

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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