

# Flekkeråsen 82

Svanstul/Flekkeråsen



Prisantydning: **kr 590 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



 INFORMASJON

 **Flekkerø vann**

Regulant: Løvenskiold-Fossum

HRV: Topp dam

LRV: Luketerskel

**Ferdse! på islagte vann**  
Variasjonen i vannstanden vil gi utrygg is om vinteren. De olvene som er tørrlagte som følge av reguleringen, vil bli vannførende ved stor nedbør, fulle magasiner og ved reguleringer.

Løvenskiold-Fossum  
Hovedkontoret  
35 50 43 90

HRV = Høyeste regulerede vannstand  
LRV = Laveste regulerede vannstand



Dam

# Eiet tomt 1.365 m<sup>2</sup> - VA, strøm + fiber ligger klart og INKLUDERT i prisen! Byggetegninger på hytte medfølger.

## OMRÅDE

Svanstul/Flekkeråsen

## ADRESSE

Flekkeråsen 82, 3721 SKIEN

## Prisantydning

kr 590 000,-

Omkostninger: kr 49 800,-

Totalpris: kr 639 800,-



Boligtype: Fritidstomt  
Soverom: 0  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1365 m<sup>2</sup>

## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

988 32 782

[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

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

# FLEKKERÅSEN 82

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 54 i Skien kommune.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1365 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt naturområde på forholdsvis nyetablert hyttefeltet på Flekkeråsen på Svanstul. Her er det gode solforhold og høytliggende beliggenhet. Flott utsikt til "flekken". Dette er en fritidsbolig som kan benyttes alle fire årstider og ligger bare 30 minutter fra Skien sentrum.

Kilometervis med preparerte langrennsløyper for store og små i umiddelbar nærhet til eiendommen. Turområder som egner seg for sykling, ski og fotturer i etablerte skogsveier og turstier. Marka er kjent som et godt bærterreng.

Det er tilrettelagt for vandreturer langs godt merkede sommerstier i nærmeste høyfjellsterreng, til fjelltopper med praktfull utsikt over Telemark. For deg som liker å gå på toppturer ligger Nare og Ørnenuten i nærområdet med sine 805 m og 811 m over havet. Fra Nare har du et imponerende rundskue med Lifjell, Gaustadtoppen, Blefjell, Jonsknuten og Skrim mot vest og nord. Hyttefeltet ligger rett ved Norges største frivillig vernede naturreservat - Skrim og Sauherad naturreservat, et fantastisk naturområde.

Det er en rekke vann i nærområdet med god muligheter for padling, bading og fiske. Svanstul er et svært attraktivt område i forhold til jakt og fiske. Skien Jeger- og Fiskerforening tilbyr rimelige jaktkort i Svanstulområdet.

Her har man mulighet til å få seg en helårshytte på Svanstul i pendleravstand fra jobb og hjem. En anledning til å nyte frisk luft og natur litt oftere enn ellers.

### Adkomst

Adkomst til hytteområdet er enten nordfra - over Valebø/Nordagutu fra Notodden (E134) eller sydfra - fra Skien sentrum, retning Valebø. Det er skiltet avkjøring mot Svanstul fra fv. 44, Valebøveien. Avkjøringen fra Svanstulveien inn til hyttefeltet er til høyre (fra Skien) i det man ser lysløypa, ca. 150 meter før du kommer til parkeringen for skiområdet/slalombakken. Det er ca. 30 km fra Skien sentrum til hytteområdet, derav ca. 13 km privat bomvei. Følg veien videre inn og ta inn til venstre over dammen og opp bakken. Følg veien videre og tomten er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Avstander:

- ca. 30 minutter fra Skien.
- ca. 40 minutter fra Porsgrunn.
- ca. 50 minutter fra Notodden.
- ca. 1 time fra Larvik.
- ca. 1 time og 15 minutter fra Sandefjord.

### Diverse

1. Det er betalt for tilkobling av vann/avløp, strøm og fiber som ligger klar inntil tomtegrensen.
2. Svanstul Utvikling AS forbeholder seg retten til å legge veiskjøring, foreta grunnvannboring og legge traseer for ledninger inn på/over eiendommen. Det forutsettes at eiendommens bebyggelse ikke vesentlig forringes og at eiendommen stilles mest mulig i samme stand som den var før inngrep.
3. Hjemmelshaver samtykker i fremtidig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot tilbakestilling av eiendommen i samme stand.
4. Svanstul Utvikling AS kan pålegge hjemmelshaver å benytte en bestemt type vannavløpsledning og pumpe på eiendommen. Vedlikehold av dette er Svanstul Utvikling uvedkommende.
5. Hyttene skal oppføres med utvendig veggbekledning i treverk og takbekledning etter følgende valg: tre,

torv, skifer eller shingel.

6. Utvendig hyttefarge og shingel må velges blant et utvalg godkjente naturfarger.

7. Eiendommen må bebygges i samsvar med reguleringsplanen og offentlige vedtak.

8. Hjemmelshaver gis rett til å knytte seg til vei, elektriske ledninger, vann, avløp og internett liggende ved veien på gnr. 23. bnr. 14 i Skien kommune.

9. Hjemmelshaver er pliktig medlem av Svanstul hytteforening.

## **ENERGI**

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

Ingen kommunale avgifter pr d.d. Kommunale avgifter vil begynne å løpe når eiendommen blir bebyggt.

### **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**

500 kr i året til Svanstul hytteforening.

Brøyting betales 3 ganger i året på totalt kr. 4 300,- og gjelder for hele hyttefeltet. Da brøytes det helt opp til egen tomt.

Ved kjøp av årskort til bom fra Valebøveien koster det kr. 1 250,- + kr. 200,- i depositum. Årskortet gjelder fra den dagen du betaler og 1 år frem i tid.

### **Velforening**

Svanstul hytteforening.

### **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:

3807/23/54:

04.01.2017 - Dokumentnr: 7227 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.01.2017 - Dokumentnr: 7227 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Svanstul Utvikling AS  
Org.nr: 990 658 374

Rett til å legge veiskjøringer, foreta grunnvannsboring og legge traseer for ledninger

04.01.2017 - Dokumentnr: 7227 - Bestemmelse om bebyggelse

29.06.2020 - Dokumentnr: 2663917 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere Telemark AS

Org.nr: 918 067 116

25.11.2016 - Dokumentnr: 1094449 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3807 Gnr:23 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 810684 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0806 Gnr:23 Bnr:54

25.11.2016 - Dokumentnr: 1094556 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:56

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:58

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:60

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:61

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:62

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:64

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:65

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:66

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:67

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:69

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:70

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:71

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:72

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:73

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:74

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:76

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:78

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:79

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:80

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:81

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:82

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:83

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:84

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:85

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:86

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:87

Rettighet hefter i: Knr:3807 Gnr:23 Bnr:88

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløpsledning ligger i tomtegrensen. Privat vei.

Alle tomtene leveres med vei, vann, avløp strøm og fibernett til tomtegrense. Vei og VA vil driftes av Løvenskiold Fossum. Strømnettet av Skagerak nett fra 01.01.2017. Vedlikehold frem til tilkobling i vei vil være tomteeiers ansvar. Dagens eier har betalt for alt frem til tomten - alt ligger klart.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegrenn", datert 19.06.2008, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende og nedslagsfelt drikkevann, og er en del av kommuneplanen datert 16.06.2016.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Kartutsnitt for planen kan fås ved henvendelse til megler.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. 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 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.

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 590 000

### **Totalpris**

Kr 639 800

---



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 29 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 49 800,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

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.

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.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 19.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt kr 68 500,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Hanne Augustin

**Oppdragsansvarlig**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

**Ansvarlig megler**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

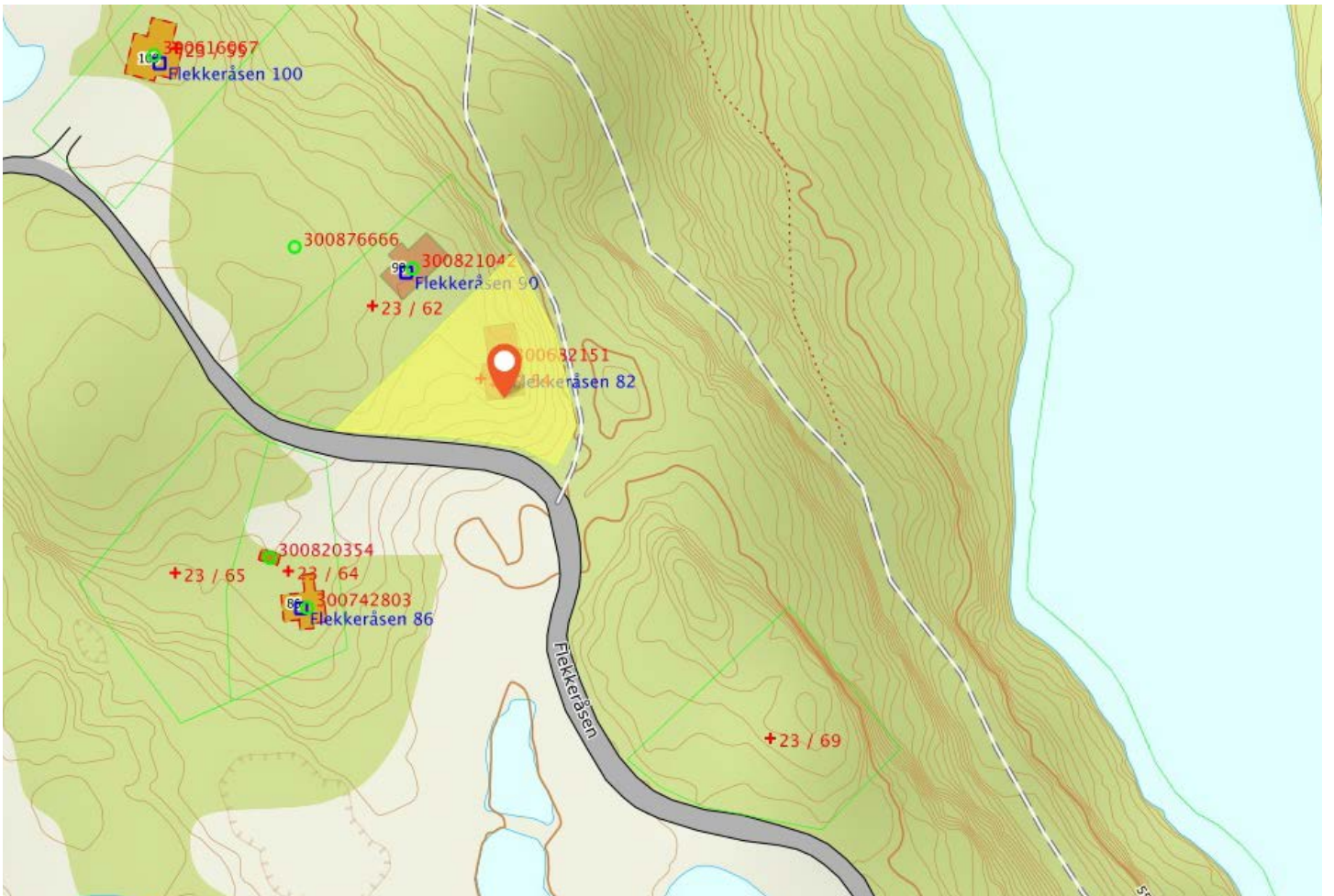
**Salgsoppgavedato**

02.10.2024

---







Fint tomt med god beliggenhet.











































 INFORMASJON



## Flekkerøvvann

Regulant: Løvenskiold-Fossum

HRV: Topp dam

LRV: Luketerskel

### Ferdse! på islagte vann

Variasjonen i vannstanden vil gi utrygg is om vinteren. De elvene som er tørrlagte som følge av reguleringen, vil bli vannførende ved stor nedbør, fulle magasiner og ved reguleringer.

Løvenskiold-Fossum  
Hovedkontoret  
35 50 43 50

HRV = Høyeste regulerte vannstand.  
LRV = Laveste regulerte vannstand.



Dam



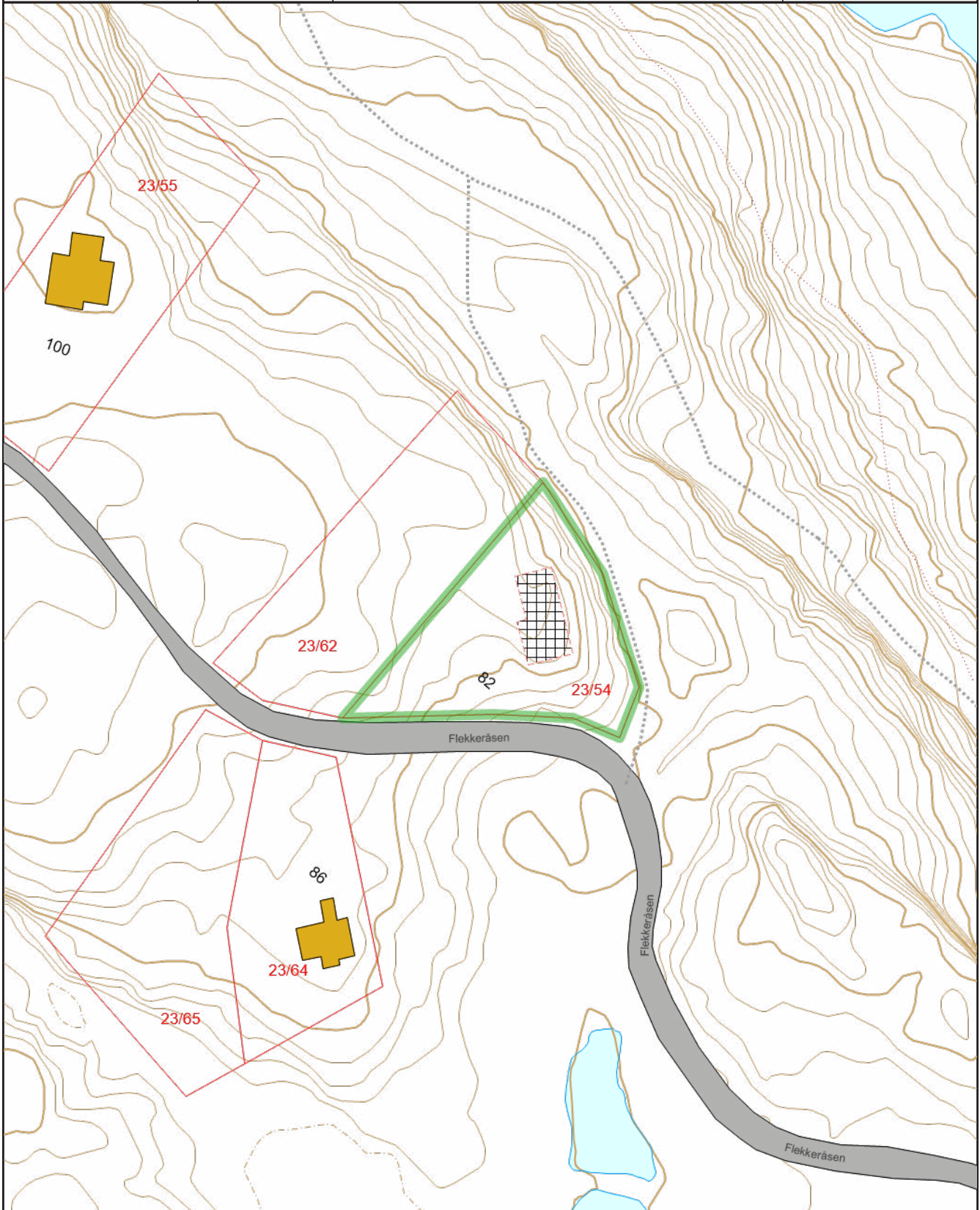
Skien kommune

## Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flekkeråsen 82 3721 SKIEN			
Annen info:				














Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

<p> Lokalitetsikon</p> <p> Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke</p> <p> Bygningsavgrensning tiltak</p> <p> Godkjent byggetiltak</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve</p> <p> Eiendomsteig</p>	<p> Enektlminneikon</p> <p> Målt grenselinje</p> <p> Sti</p> <p> Fritidsbolig</p> <p> Innsjøkant</p> <p> Høydekurve 5m</p> <p> Privatveg gatenavn.</p>	<p> Vernet el. uavklart lokalitet</p> <p> Luftledning trase</p> <p> Traktorveg midtlinje</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Forsenkningskurve</p> <p> Innsjø</p>
--	---	--

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

**Kvikkleire - risiko**

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

# Nabolagsprofil

Flekkeråsen 82

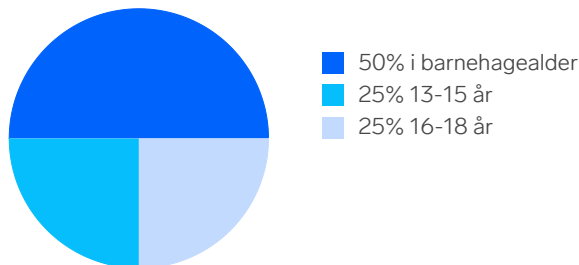
## Offentlig transport

Furuvald Linje P6	20 min	14.4 km
Nisterud stasjon Linje R55	20 min	15.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min	

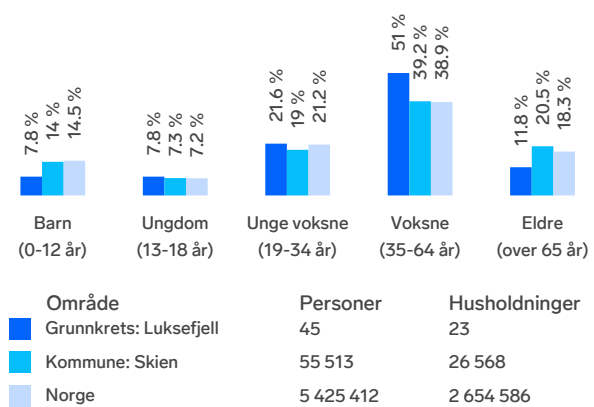
## Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	28 min	20.4 km
Gjerpens barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	32 min	25.1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	35 min	25.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	32 min	24.2 km
Gjerpens ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 13 klasser	32 min	25.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	34 min	24.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	37 min	26.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

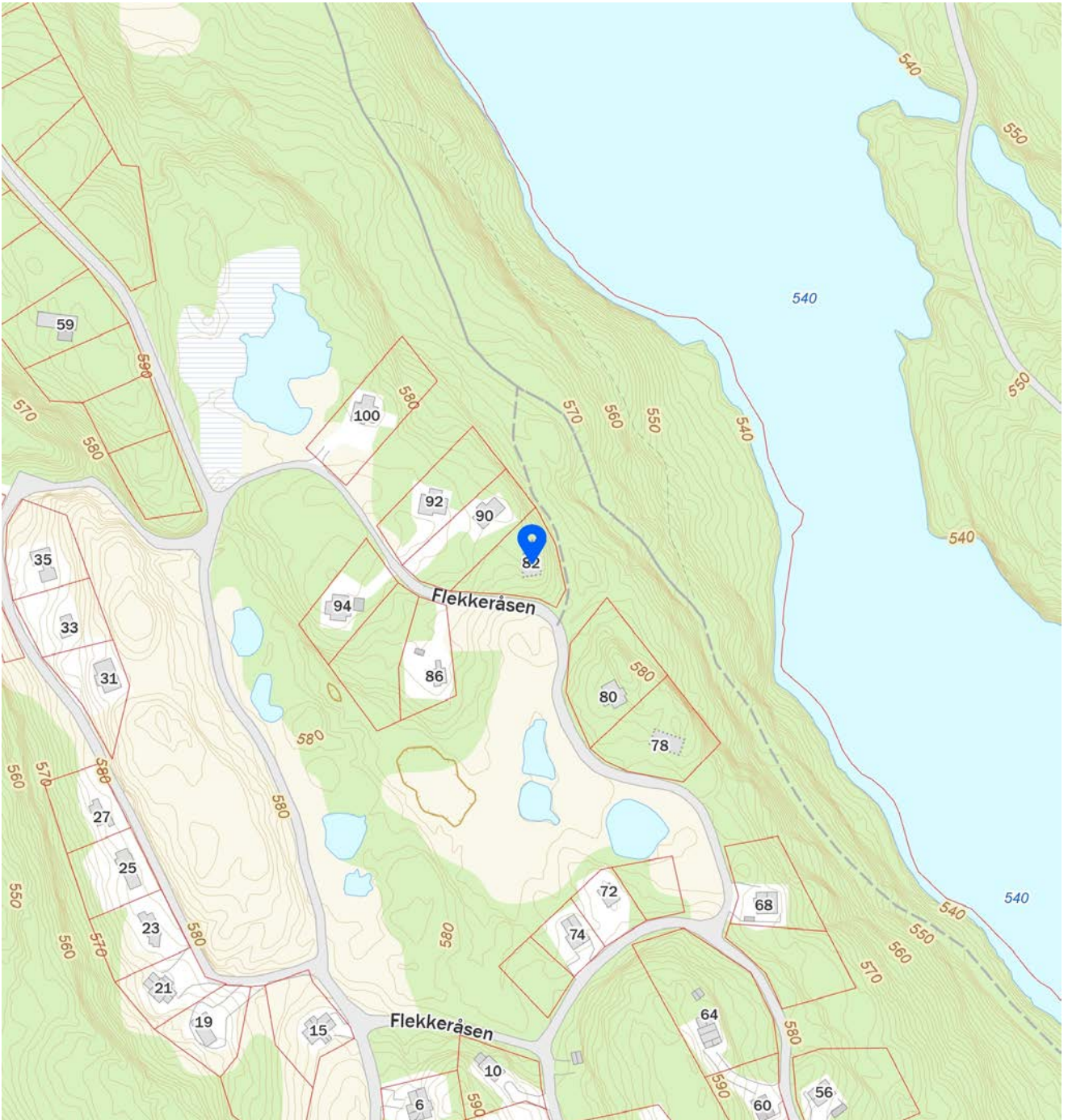
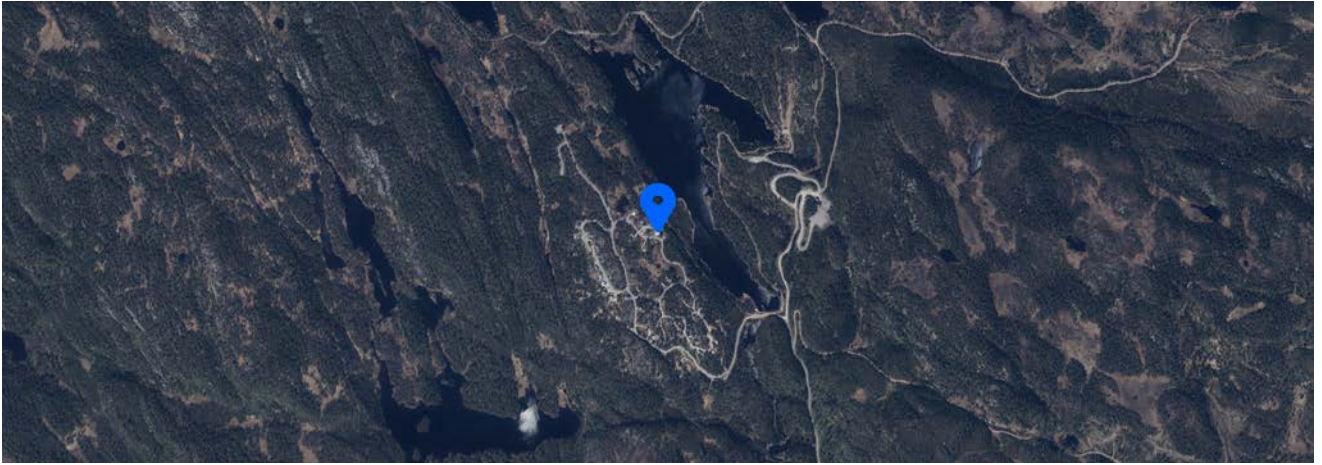
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	28 min	20.7 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	30 min	21.2 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	31 min	21.8 km

## Dagligvare

Spar Rising PostNord	31 min	23.1 km
Kiwi Risingveien	31 min	

## Sport

Venstøp skole Aktivitetshall, ballspill	28 min	20.4 km
Fossum Arena Basket, fotball, sandvolleyball	29 min	21.5 km
Family Sports Club Sprek Fritid	33 min	
SKY Fitness Skien	34 min	







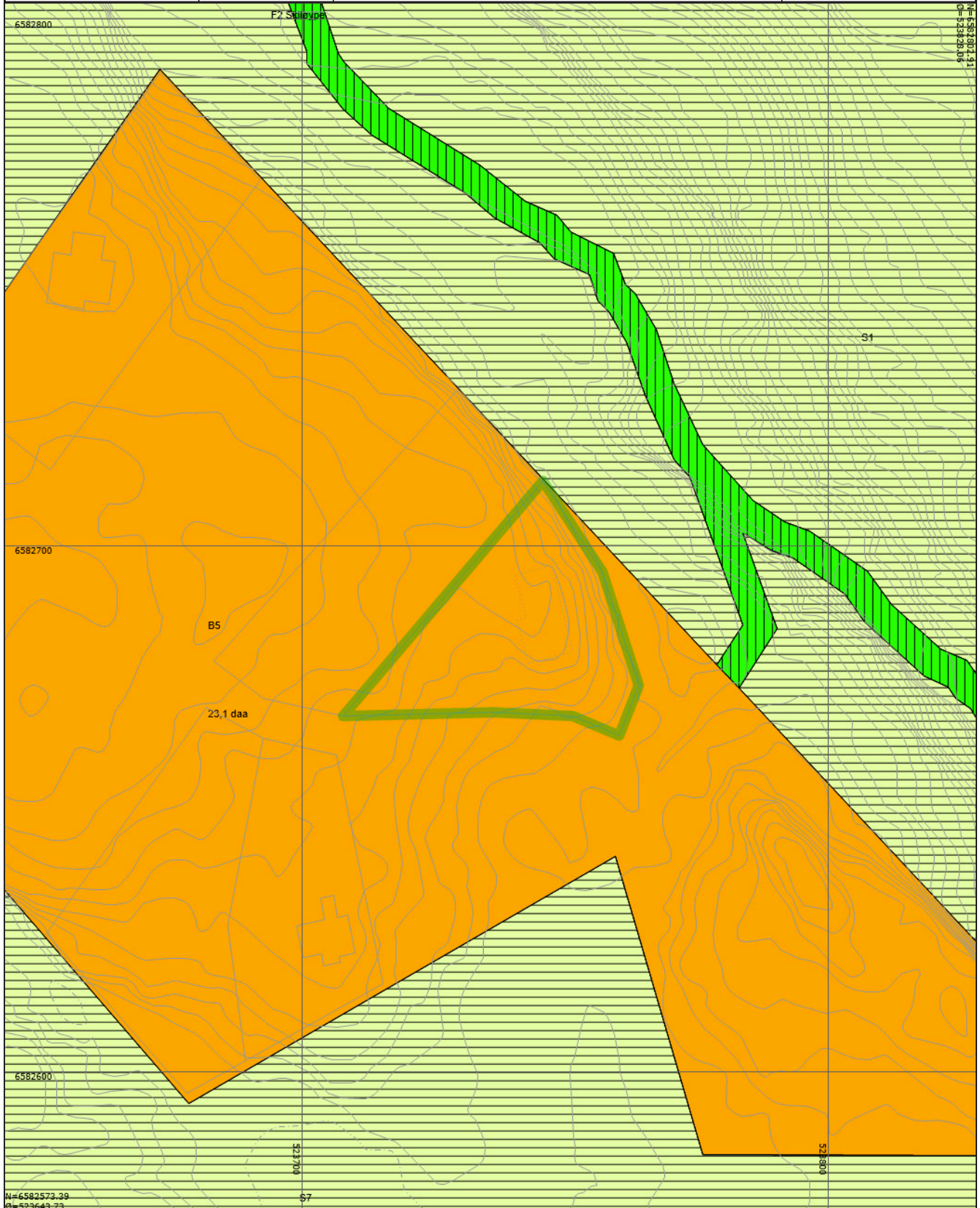
Skien kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flekkeråsen 82 3721 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegre			

























Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Høydekurve
	Forsenkingskurve		PblTiltak		Bygning
A	Påskrift reguleringsplan		RpFormålGrense		RpGrense
	RbFormålOmråde		Fritidsbebyggelse		Annen veigrunn
	Privat veg		Friluftsområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig		Veg		Innsjø
	Eiendomsteig				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# Kulturminnerapport

Eiendom	3807 23/54		
Utskriftsdato	24.06.2020	Antall datasett	5

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Sikringssoner





# 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!**



**Britt Ytterbø**

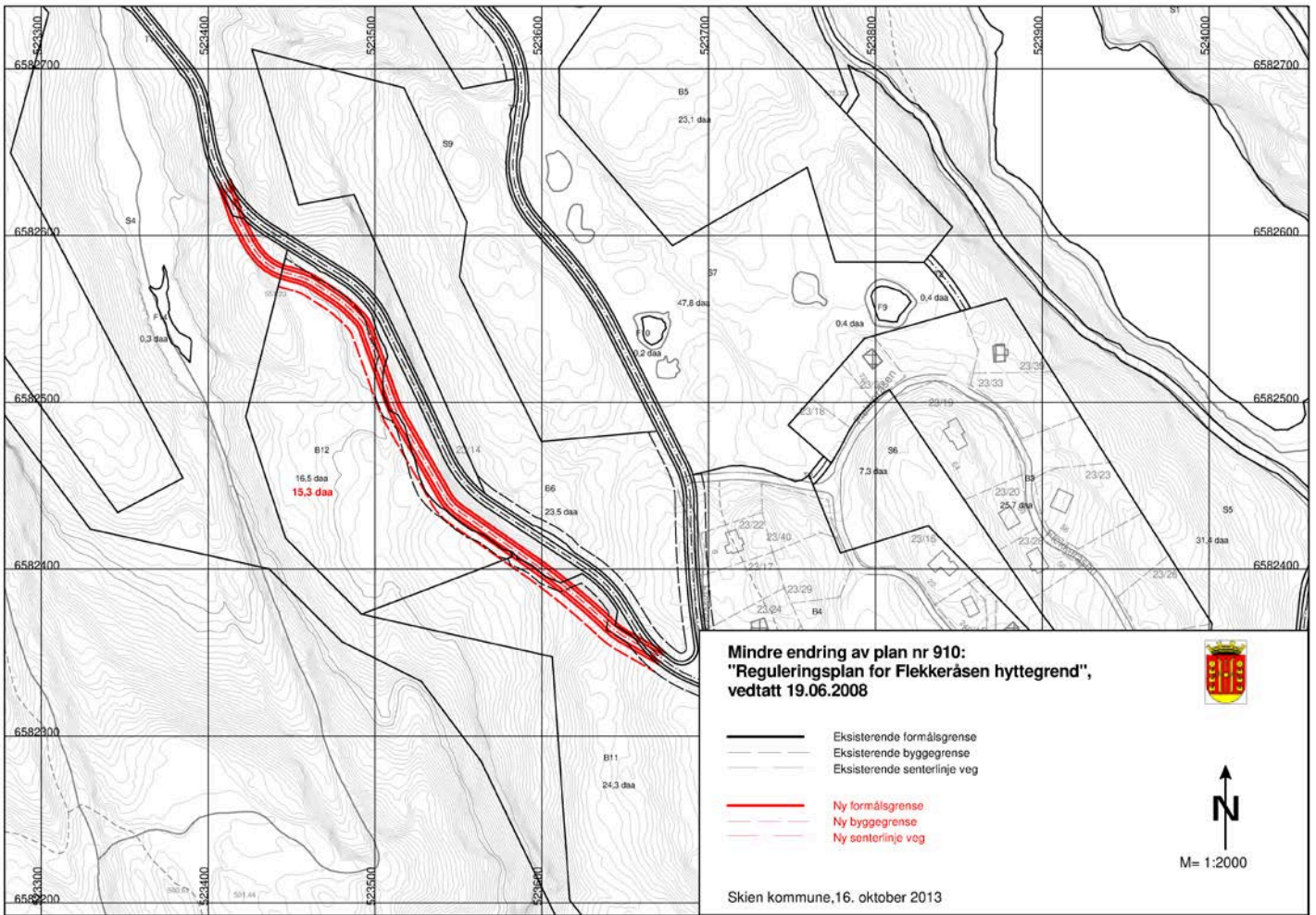
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 07 89  
Mob.: 481 62 073  
britt.ytterbo@sor.no



**Bjørn Andersen**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 08 74  
Mob.: 915 82 592  
bjorn.andersen@sor.no

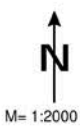




**Mindre endring av plan nr 910:  
"Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegrenn",  
vedtatt 19.06.2008**



- Eksisterende formålsgrense
- - - Eksisterende byggegrense
- - - Eksisterende senterlinje veg
- Ny formålsgrense
- - - Ny byggegrense
- - - Ny senterlinje veg



M= 1:2000

Skien kommune, 16. oktober 2013





Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	23	54	0	0	Flekkeråsen 82, 3721 SKIEN

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Fritidsbebyggelse - Náværende	Kommuneplan (16.6.2016)
Nedslagsfelt drikkevann	Kommuneplan (16.6.2016)

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja	3807 910	Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegrend (19.6.2008)	Fritidsbebyggelse

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

## KOMMENTARFELT:





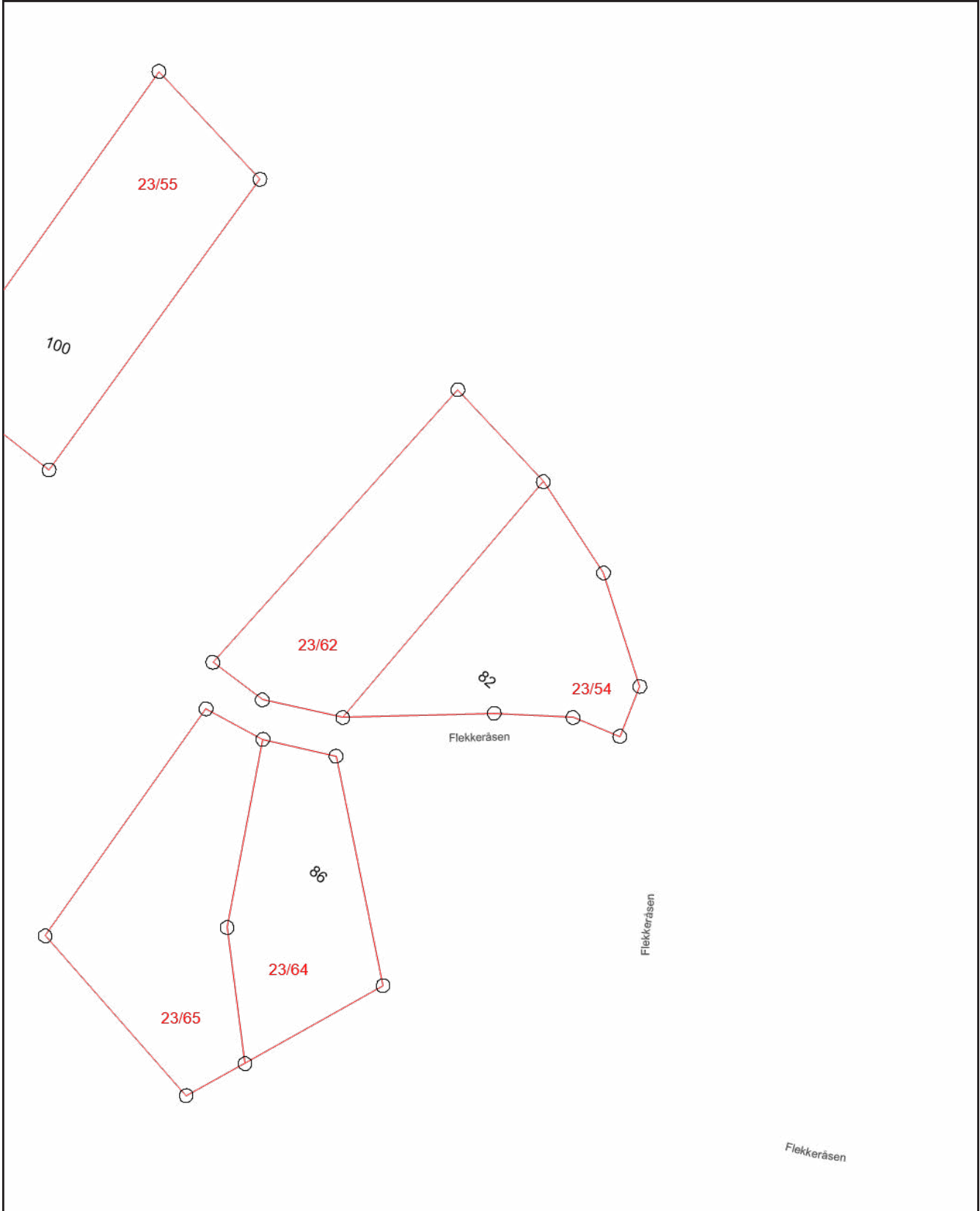
Skien kommune

# Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flekkeråsen 82 3721 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000














# Tegnforklaring

○ Innmålt grensepunkt  
Privatveg gatenavn.

 Målt grenselinje

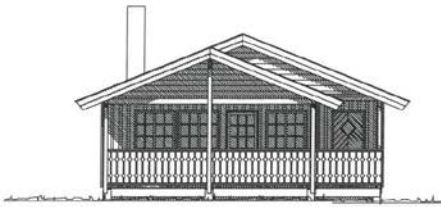
Eiendomsteig

 Vann drift/nedlagt  
 Vann pumpeledning drift/nedlagt  
 Vann tunnel drift/nedlagt  
 Spillvannsledning drift/nedlagt  
 Spillvann overløpsledning drift/nedlagt  
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt  
 Spillvann tunnel drift/nedlagt  
 Avløp Felles drift/nedlagt  
 Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt  
 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt  
 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt  
 Overvann drift/nedlagt  
 Overvann overløpsledning drift/nedlagt  
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt  
 Overvann Tunnel drift/nedlagt  
 Drens drift/nedlagt  
| | | Tunneller  
> > > Pumperetning

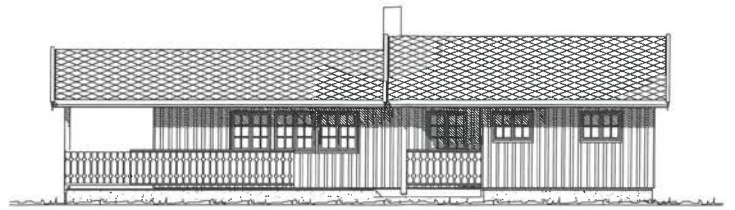
## Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5  
 Risikoklasse 4  
 Risikoklasse 3  
 Risikoklasse 2  
 Risikoklasse 1

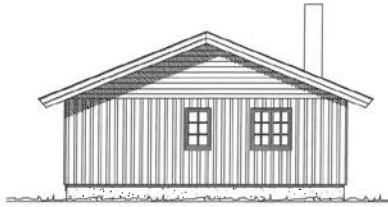




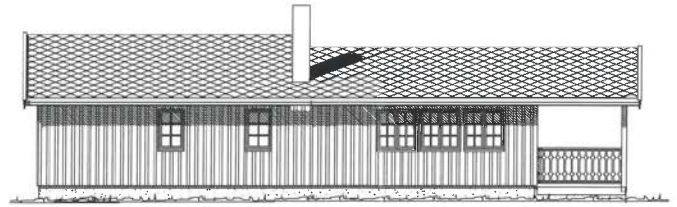
FASADE MOT *NORD*



FASADE MOT *VEST*



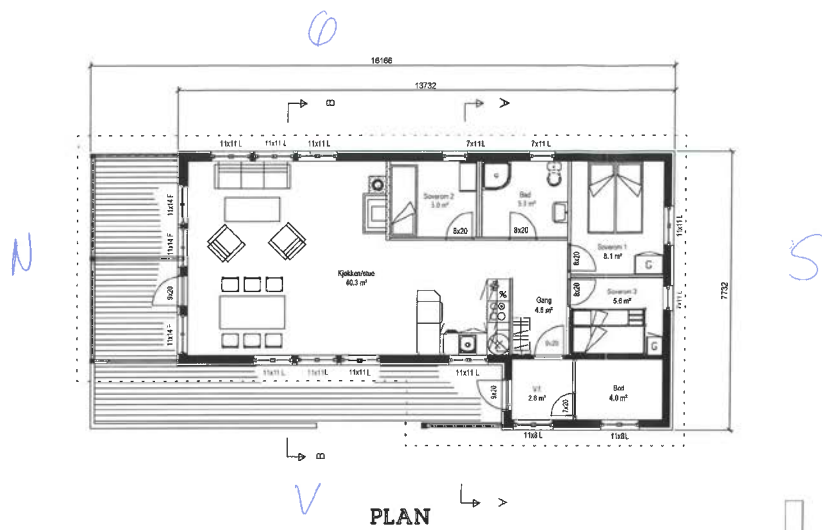
FASADE MOT *SYD*



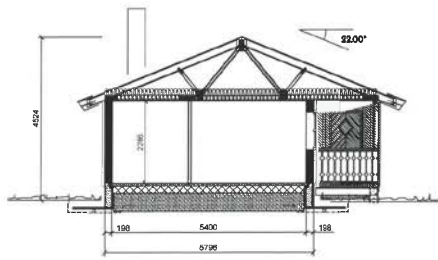
FASADE MOT *ØST*

Skeikampen		DRAMMENS HUS & HYTTESAS	
Tillegshaver: Hanne Augustin			
Byggeklass:		Prosjekt:	
Kommune:		Tegn.nr.:	
Gnr.:	Bnr.:	Enr.:	Mål: 1:100 på A3
Fasader			Kontrollert av:

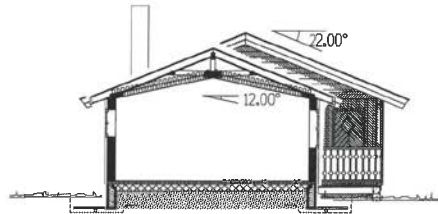
© Tegningen må ikke kopieres eller trykkes ut uten tillatelse av arkitekt og/eller Drammenshus & Hytter AS eller medlemsforfatter.



PLAN



SNITT A - A



SNITT B - B

Skeikampen \_\_\_\_\_ DRAMMENS HUS & HYTTER AS

Tilleshaver: Hanne Augustin	
Byggeklass	Prosjekt
Kommune	Tegn.nr.
Gnr. Bar. Fnr	Tegn.
Plan og snitt	Konstr. detalj
	Erstat.
	Kontrollert av

© Tegning og måling med alle disse tegningene eller benyttes ved utleie av arbeidet som Drammenshus & Hytter AS sine modeller.





## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 24.06.2020

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	23	Bnr:	54	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Flekkeråsen 82, 3721 SKIEN						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til riksveg	<input type="checkbox"/>

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	<input type="checkbox"/>
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	<input type="checkbox"/>

Merknader:	Ingen etablert adkomst pr. nå, men reguleringsplanen sier at hver hytte skal ha kjørevei frem og to biloppstillingsplasser. Veien ved eiendommen er privat.
------------	---

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn		Beregnet areal	1365.2
Etablert dato	25.11.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	07.01.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

**Forretninger**

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		23/54
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforretning	08.08.2018 17.08.2018	18/13118	23/14, 23/54
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforretning	08.08.2018 17.08.2018	18/13118	23/14 (-1605,6), 23/62 (1605,6) 23/54
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforretning	22.11.2016 22.11.2016	14/15161	23/14 (-1365,2), 23/54 (1365,2)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6582682.73	523740.85		Ja	1365.2	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AUGUSTIN HANNE F031161*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HÅVUNDSVEGEN 105 3715 SKIEN	Bosatt i Norge (B)

**Adresse****Vegadresse: Flekkeråsen 82****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	3721 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1606 LUKSEFJELL	Tettsted	
Valgkrets	4 GJERPEN		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300682151		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	03.05.2018

**1: Bygning 300682151: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 03.05.2018****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--



Sefrakminne	Nei	BRA Annet	94
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	108
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2018	09.05.2018
Igangsettingstillatelse	03.05.2018	05.06.2018

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Flekkeråsen 82	H0101	23/54	94	4	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	94	94	0	0	0



## Reguleringsbestemmelser til

## Reguleringsplan for Flekkeråsen hyttegrend.

Plankart datert 27.05.2008.

Bestemmelser datert 27.05.2008.

Revisjoner:

Mindre endring av bestemmelser 08.07.2009.

Mindre endring av plankart 16.10.2013.

Mindre endring av bestemmelser 20.05.2014.

### § 1.1 Formål

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet

Området er inndelt i arealer med følgende reguleringsformål:

#### Byggeområder §25.1 ledd nr. 1

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| a) Område for fritidsbebyggelse | B1 – B22 |
|---------------------------------|----------|

#### Spesialområder §25.1 ledd nr. 6

- |   |         |
|---|---------|
| a) Idrettsanlegg, skilekanlegg                  | F1      |
| b) Idrettsanlegg, lysløype                      | F2      |
| c) Privat vei                                   | T1-T6   |
| d) Parkering                                    | P1      |
| e) Friluftsområde land                          | S1 – S9 |
| f) Friluftsområde i sjø/vassdrag                | F4 – F6 |
| g) Vann- og avløpsanlegg (herunder renseanlegg) | V1 – V2 |
| h) Område for automatisk fredet kulturminne     | BEV     |
| i) Naturvernområde geologi                      | NAT     |

#### Kombinerte formål §25.2

- |                          |       |
|--------------------------|-------|
| j) Privat vei / Skiløype | T4/F3 |
|--------------------------|-------|





# Skien kommune

## § 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger.

## §1.3 Rekkefølgebestemmelser

Veier til de enkelte byggeområdene, avkjøring og parkeringsplass skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

## § 2 Fellesbestemmelser

### a) Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om tiltak etter pbl § 93 skal vedlegges:

- **Formingsveileder**, som skal beskrive de formmessige intensjonene i reguleringsplanen, terreng og vegetasjonsbehandling, formingsprinsipper for bebyggelsen, materialbruk og standard, tekniske anlegg og veitekniske løsninger.
- **Landskapsplan** for delfeltet og for enkelttomta. Planen skal illustrere hvordan intensjonene i formingsveilederen blir fulgt opp. Planen skal vise avgrensning av delområde, veiføringer, tomteinndeling, bygningsplassering med eventuell utvidelse, eksisterende og ny vegetasjon, materialbruk og standard, behandling / tiltak i fellesområder / friluftsområder, samt snitt / profiler som viser byggenes terrengtilplassering. Landskapsplanen skal illustrere nye sti- og løypeforbindelser internt i planområdet, møteplasser, akebakker samt tilrettelegging for bading og vannaktiviteter i vannene Flekkeren og Velen.
- Godkjent **vann- og avløpsplan**.

### b) Annet

- Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet atkomstveier og parkeringsplasser.
- Alle kabler og rør skal legges i jordgrøft i eller langs veiene. Hvis det unntaksvis legges kabler og rør utenfor disse, skal traseene reetableres med stedegen vegetasjon.



# Skien kommune

## **§3 Byggeområde fritidsbolig B1-B22 med areal 498,11 daa**

- a) Hvert byggeområde (B1-B22) kan bebygges med BYA pr. tomt på inntil 130m<sup>2</sup>, inkl. bod, uthus, anneks, garasje.
- b) Maks tillatt BYA pr. byggeområde B1-B22 er 15%. Antall hytter begrenses til maks 200.
- c) Hyttene innen hvert felt skal bygges i en mest mulig ensartet stil.
- d) Fra topp grunnmur skal det være maksimalt 6,5 m. til topp møne. Maksimal gesimshøyde skal på hoveddelen av hytta (min 50%) være 3,5 m, målt til topp reisverk/underkant takkonstruksjon.
- e) Hyttene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter.
- f) Hyttene skal ha bilvei fram til tomten. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. hytte.
- g) Byggegrense fra senter hovedvei er 9 meter.
- h) Det kan anlegges skitråkk/løype gjennom byggeområdene.
- i) Det er anledning til å slå sammen flere tomter til en enhet. Maksimal størrelse på byggene kan ikke økes tilsvarende.
- j) Det tillates ikke inngjerding av tomtene.
- k) Parabolantenner og andre antenner skal settes opp som fellesanlegg.
- l) Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

## **§ 4 Spesialområder.**

### **§ 4.1 Idrettsanlegg, skilek F1**

Idrettsanlegg, skilek omfatter arealene med eksisterende skilekanlegg og bygninger i tilknytning til dette. Det tillates videreutvikling av idrettsanlegg.

### **§ 4.2 Idrettsanlegg, lysløype F2.**

Idrettsanlegg lysløype omfatter lysløypa rundt Flekkeren. Den er regulert med bredde 6 meter.





# Skien kommune

## § 4.3 Privat vei T1-T6

- a) Private veier omfatter veier gjennom områdene og parkeringsplasser. Ny hovedvei over Flekkeråsen bygges med regulert bredde 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger. Veien bygges i henhold til standard for skogsbilvei klasse 3. Veier ut i fra hovedvei bygges med bredde=3 meter inkl. veiskulder. Regulert bredde er 6 meter.
- b) Justering av vertikal og horisontalkurvatur kan tillates etter en helhetlig vurdering av linjeføring, terrengtilpasning og stigningsforhold samt hensynet til en god bebyggelsesstruktur. Eventuelle endringer skal nedfelles i landskapsplanen.
- c) Alle veier settes ut i marka og skal godkjennes av bygningsmyndighetene før igangsetting. Veiene prosjekteres i henhold til skogsbilvei, klasse 3. For øvrig legges Statens vegvesen, håndbok 017, til grunn for prosjektering av veiene.

## § 4.4 Friluftsområde på land S1-S9

- a) Det kan etableres anlegg til forsyning av drikkevann innenfor formålet.
- b) Det kan tilrettelegges for nødvendig infrastruktur som vann, avløp, strøm innenfor område for friluftsområde land.
- c) Skogloven gjelder for disse arealer.
- d) Skogbruket skal utøves på en skånsom måte i tråd med "Levende skog" standarden. Det skal tilstrebes småflatehogst og gjennomhogst.
- e) Det legges til rette for maskinpreparerte skiløyper innenfor formålet
- f) Eksisterende skogsveier, jfr planens kartgrunnlag, kan fortsatt brukes til skogbruksformål.

## § 4.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag F4-F6

Vannene kan tilrettelegges med båt plasser og bade plasser. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.

## § 4.6 Vann- og avløpsanlegg (herunder renseanlegg) V1-V2

- a) Vann- og avløpsanlegg omfatter område for vannforsyning og område for renseanlegg.



# Skien kommune

- b) Innenfor V1 tillates også miljøstasjon (renovasjon) for byggeområdene og idrettsanleggene innenfor planen. Miljøstasjonen skal skjermes med vegetasjon.

## **§ 4.7 Område for automatisk fredet kulturminne BEV**

Innenfor dette areal tillates ingen inngrep i naturen. Den største røysa, (automatisk fredet) har blitt lagt inn i Oldsakssamlingens kulturminnebase med id. 91808.

## **§ 4.8 Naturvernområde – geologiforekomst**

Innenfor dette arealet skal forekomsten av melilittskarn bevares. Her tillates ikke uttak eller utfylling av masse. Det tillates ikke tilføring av ikke stedegen fyllmasse for lysløype / vei, eller anlegg i vassdrag. Området kan tilrettelegges med publikumsinformasjon.

## **§ 5 Kombinert formål - Privat vei / Skiløype F2**

Området skal benyttes til skiløype når det er snø vinterstid og privat vei resten av året.



SØRMEGLEREN TELEMAR AS AVD. PORSGRUNN  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Flekkeråsen 82 (Mari Rue)  
Vår referanse: 2194288/12967310  
Bestilling: C3 2020-06-23 (7) 42

Dato  
23.06.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1094556	200	25.11.2016	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3807 SKIEN	23	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Returadresse:  
Skien kommune Byutviklingsavdelingen  
Org.: 988 807 141  
Postboks 158  
3701 SKIEN  
Faktura merkes med: bestillernr 62101



Doknr: 1094556 Tinglyst: 25.11.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

14/15161  
SKIEN KOMMUNE  
Arkivet

26 OKT. 2016

## ERKLÆRING OM VEIRETT

Eiendommen(e) gnr./bnr. 23/54 i skien kommune, gis med dette veirett over gnr./bnr. 23/14 frem til Svanstulvegen.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr. 23/14 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune.

Skien, dato 21.10.2016



*Aina Hurum*  
Rett kopi bekreftes  
Aina Hurum

Hjemmelshaver/fester:

*Leopold Axel Løvenskiold*

Leopold Axel Løvenskiold

~~Flekken AS~~ Svanstul Utvikling AS

Org nr. 990 658 374

Advokatfirmaet Meland AS (org.nr. 997 372 301) samtykker til tinglysning av denne erklæringen

Skien, dato: 21.10.16

*Ole-Martin Meland*

Ole-Martin Meland

Advokatfirmaet Meland AS

Pb 3113 Handelstorget  
3707 SKIEN  
Tlf: 35 53 05 50 - Fax: 35 53 00 51

Rett kopi bekreftes

Skien kommune  
Teknisk sektor  
*24/10/16*  
*Jar D Gundersen*





Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS AVD. PORSGRUNN  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Flekkeråsen 82 (Mari Rue)  
Vår referanse: 2194287/12967305  
Bestilling: C3 2020-06-23 (7) 61

Dato  
23.06.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
7227	200	4.1.2017	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3807 SKIEN	23	54	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Rekvirentens navn Advokatfirmaet Meland AS	Plass for tinglysingsstempel   Doknr: 7227 Tinglyst: 04.01.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Pb 3113 Handelstorget	
Postnr.   Poststed 3707   Skien	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.   Ref.nr. 997 372 301	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0806	Skien	23	54			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskisjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet			
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd			
Bruk av grunn			
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 550 000,-		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsættningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
kr 550 000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
990658374	Svanstul Utvikling AS/ Flekkeren AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
03116139447	Hanne Augustin	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se eget vedlegg

Dato	Utstederens underskrift
	

Reitt kopi bekreftes  
Aina Hurum







Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b>		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
26/10-16	Slu	
Utstedeers underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Svanstul Utvikling AS/Flekkeren AS LEOPOLD A. LØVENSKIOLD	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	KARIMETTE LØRDAHL EIEENDOMSMÆGLER	
Adresse	Kvinnlia 33, 3744 Slu	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesteres underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Dato	Utstederens underskrift	

## Følgende heftelser og rettigheter tinglyses på eiendommen

1. Hjemmelshaver er pliktig medlem av Svanstul hytteforening.
2. Svanstul Utvikling AS forbeholder seg retten til å legge veiskjøringer, foreta grunnvannsboring og legge traseer for ledninger inn på/over eiendommen. Det forutsettes at eiendommens bebyggelighet ikke vesentlig forringes og at eiendommen stilles mest mulig i samme stand som den var før inngrepet.
3. Hjemmelshaver samtykker i fremtidig vedlikeholds og reparasjonsarbeider mot tilbakestilling av eiendommen i samme stand.
4. Svanstul Utvikling AS kan pålegge hjemmelshaver å benytte en bestemt type vann- og avløpsledninger og pumpe på eiendommen. Vedlikehold av dette er Svanstul Utvikling AS uvedkommende.
5. Hyttene skal oppføres med utvendig veggbekledning i treverk og takbekledning etter følgende valg: tre, torv, skifter eller shingel.
6. Utvendig hyttefarge og shingel må velges blant et utvalg av godkjente naturfarger.
7. Eiendommen må bebygges i samsvar med reguleringsplan og offentlige vedtak.



Kjøper aksepterer å overta disse forpliktelser.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ole-Martin Meland".

Advokat Ole-Martin Meland MNA
<b>Rett kopi bekreftes</b>
Dato: 3/7/2007
Sign:



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.





Eiendom:

Flekkeråsen 82, 3721 SKIEN

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**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00