



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HÅVUNDVEGEN 359

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Natur - analyserapport

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	75	5	0	0	Håvundvegen 359, 3711 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	16363.02m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	549.18m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	16913.57m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	6321.03m ²
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	352.16m ²
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1193.59m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
4003 879	Reguleringsplan for Buerflata. (22.3.2007)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



REGULERINGSPLAN FOR BUERFLATA

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19. 09. 06.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1: 500.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 25):

Byggeområder

- Boliger - Område for blokkbebyggelse (BB1-BB2)
- Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg med fortau (KF1-KF2)
- GS-veg (GS1-GS2)
- Annen veigrunn (AV1-AV9)

Spesialområder

- Bevaring av landskap og vegetasjon (BV1)
- Klimavernsone (KL1-KL2)

Fellesområder

- Felles lekeområde (FL1)
- Felles parkering (FP1-FP2)

Kombinerte formål

- Offentlig / Allmenntilrett - Barnehage (OA1)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å bygge ut området med nye boliger og barnehage. Det legges til rette for konsentrert bebyggelse for å utnytte det tidligere jordbruksområdet best mulig.

FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før nye boliger på BB1 eller BB2 tas i bruk skal følgende uteområder være opparbeidet:

- Lekeplasser og øvrige utearealer på BB1 og BB2.
- KF2 med fortau
- Felles lekeområde FL1
- Felles parkering FP1 og FP2
- Gang- og sykkelveger GS1-GS2, inkludert utbedring (drenering) av undergang under Håvundvegen.
- Klimavernsone KL1-KL2

Dersom BB1 og BB2 bygges ut i flere etapper skal uteområdene som naturlig tilhører hver etappe opparbeides samtidig.

Før bygg på OA1 tas i bruk skal følgende tiltak være gjennomført:

- Adkomst, parkering og lekearealer på OA1
- KF1 og del av KF2



- Gang- og sykkelveger GS1 og GS2
- Del av FP1 og FP2

Dersom barnehagen blir bygget før boligene skal områdene som naturlig hører til barnehagen opparbeides samtidig.

Gjerde

Det skal settes opp gjerde langs Håvundvegen og langs plangrensa mot nord for å hindre uønsket kryssing av vegen. Gjerdet skal være oppsatt før boligene eller barnehagen tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

Utomhusplaner

For OA1 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, evt. trafostasjon, adkomst, parkeringsplasser, miljøstasjon plassert ved offentlig veg, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, lekeplasser, gangarealer, beplantning og belysning.

For boligområdene BB1 og BB2 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, adkomst, parkering, miljøstasjoner med plassering av søppelcontainere, leke og oppholdsarealer, terrengbehandling, beleg, beplantning etc.

Ved utforming av utomhusplaner og opparbeiding av felles leke- og oppholdsarealer skal det legges til rette for tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Plan for opparbeiding av FL1

Plan i mål 1:200 for opparbeiding av FL1 som felles leke- og rekreasjonsområde skal godkjennes av kommunen, og skal vise terrengbehandling, vegetasjon, lekeutstyr og møblering.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

2.3 Miljøforhold

Radongass

Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal golvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasse inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn.

Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Fornminner

Før iverksettingen av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatiske fredete kulturminner i planområdet (ID 91176, bosetningsspor)

Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på ytterligere automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger på BB1 eller BB2 skal det legges fram støyvurdering som viser at gjeldende støygrenser oppfylles for trafikkstøy fra Håvundvegen. Evt. skjerming skal fortrinnsvis utformes som voll/mur og kombineres med beplantning.



3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder

• Område for blokkbebyggelse (BB1-BB2)

- *Arealbruk:* Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende utearealer.

- *Plassering, utnyttning, høyder:* Bygningene skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på plankartet. Parkeringskjellere under bakken kan strekke seg ut over byggegrensene.

Max tillatt BYA = 25%. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer og parkeringskjellere under bakken ikke regnes med.

Det kan bygges med 3 etasjer + en tilbaketrukket toppetasje. Tillatt gesimshøyde/takhøyde er 15 m. Det kan tillates takoppbygg for heis, ventilasjon og lignende opp til gesimshøyde 16 m. Slike oppbygg kan ha max 20 m² grunnflate på hvert av de 4 byggene. Høyder skal regnes som gjennomsnittshøyder fra ferdig planert terreng

- *Takform:* flatt tak eller tak m. innvendig fall

- *Parkering:* Parkeringskrav: 1,5 plasser pr. bolig.

- *Illustrasjoner:* Byggene som er vist på plankartet er illustrasjoner, og er ikke bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

- *Uteoppholdsarealer:* For boligene på BB1 og BB2 skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer på min. 50 m² pr. bolig, inkl. felles lekeområder på FL1. Minst halvparten av arealet innfor hvert av de to byggeområdene skal ligge samlet og med god og trafiksikker forbindelse til arealene på FL1.

- *Miljøstasjon:* Det skal opparbeides miljøstasjon ved offentlig veg for hvert av områdene BB1 og BB2. Miljøstasjonen skal gis en bygningsmessig utforming som skjermer og skjuler avfallsbeholdere m.m. Løsningen av miljøstasjonene skal vises som en del av igangsettingssøknaden.

• Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

- *Arealbruk:* Området skal fungere som grønn buffersone mellom eksisterende boliger og den nye bebyggelsen. Det er ikke tillatt å bygge på dette området. Rydding og fjerning av vegetasjon må skje i samråd med kommunen. Området kan legges til tomtene 75/24, 75/21 og 75/7 som tilleggsareal.

3.2 Offentlige trafikkområder

KF1 og KF2 skal ha ensidig fortau. AV1-AV9 skal sikre nødvendig arealer til veiene og snøopplag.

3.3 Spesialområder

• Bevaring av landskap og vegetasjon (BV1)

Terrenget og vegetasjonen i BV1 skal tas vare på med hensyn til nåværende økosystemer, fjernvirkning fra Håvundvegen og de lavereliggende områdene og som buffersone for naboene øst for planområdet.

• Klimavernsone (KL1-KL2)

KL1 og KL2 skal fungere som grønn buffersone mellom det nye utbyggingsområdet og Håvundvegen. Den skal plantes til med vegetasjon som skal skjerme boligene og barnehagen mot veien.

3.4 Fellesområder

• Felles lekeområde (FL1)

FL1 skal opparbeides som felles leke- og rekreasjonsområde for BB1, BB2 og OA1.

• Felles parkering (FP1-FP2)

FP1 skal brukes til felles parkering for BB1, BB2 og OA1.



FP2 skal være felles parkering for OA1, BB1 og BB2 og skal også være kjøreadkomst til parkeringsplass for Buervegen 10A og 10B.

3.5 Kombinerte formål

Offentlig / Allmennyttig - Barnehage (OA1)

- Arealbruk

OA1 skal brukes til barnehage og tilhørende utearealer, inkl. lekearealer, adkomst og parkering.

Det er tillatt å bygge så vel offentlig som privat barnehage på tomten.

- Utnytting og høyder

Max tillatt BYA = 20%. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer ikke regnes med.

Tillatt gesimshøyde: 9 m

Høyder skal regnes som gjennomsnittshøyder fra ferdig planert terreng

- Plassering og utforming

Bygg skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Bygg og parkeringsløsninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for utforming og plassering.

- Takform

Det kan brukes skrå takflater eller flatt tak.

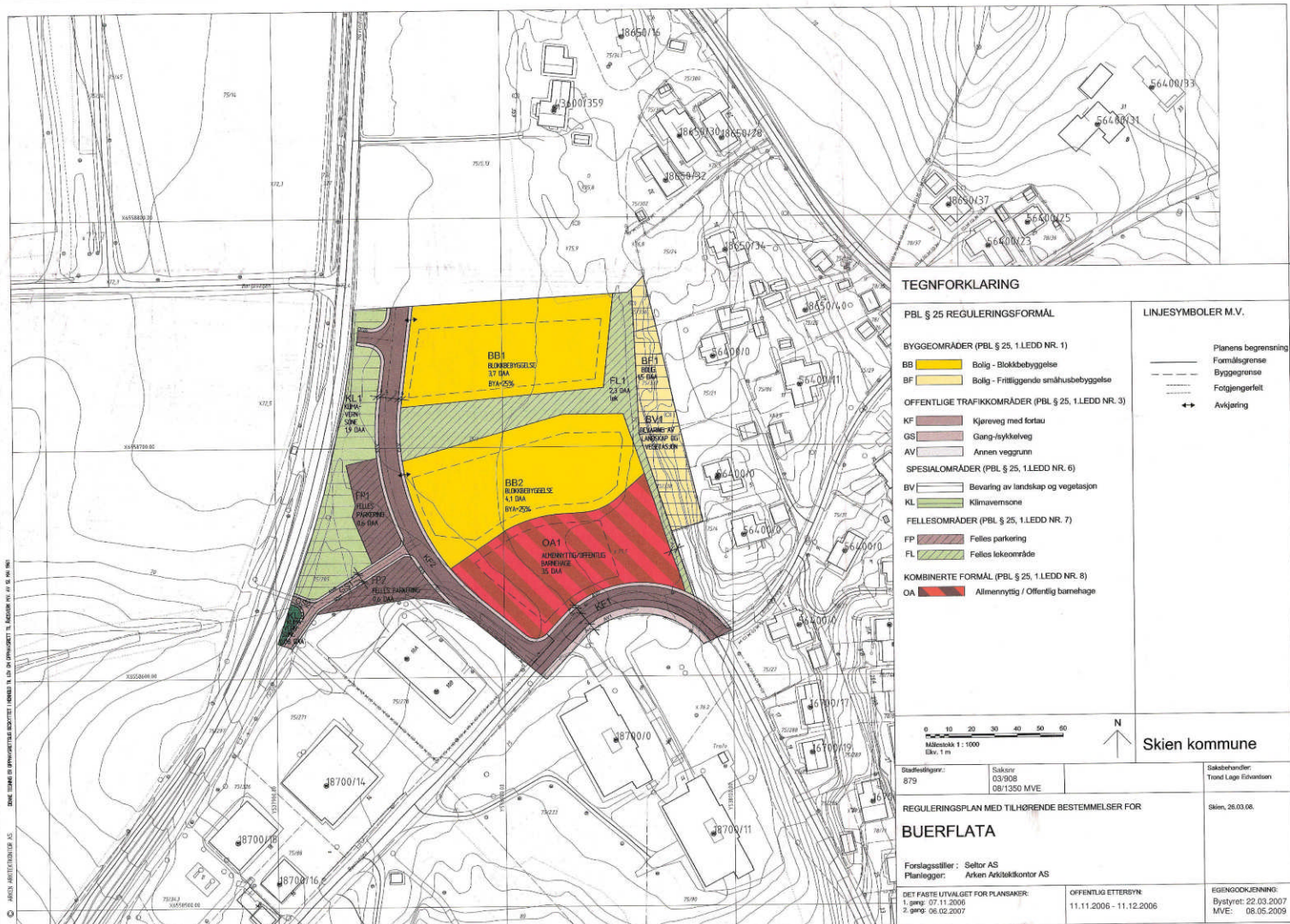
- Parkeringskrav

Det skal opparbeides minst 14 plasser til ansatte og gjester. Parkering for ansatte kan ligge på FP2 og/eller FP1, mens øvrig parkering skal løses på egen tomt.

- Utearealer

Barnehagens utearealer bør tilrettelegges slik at de kan brukes av barn i nabolaget utenfor barnehagens åpningstider.

--O--





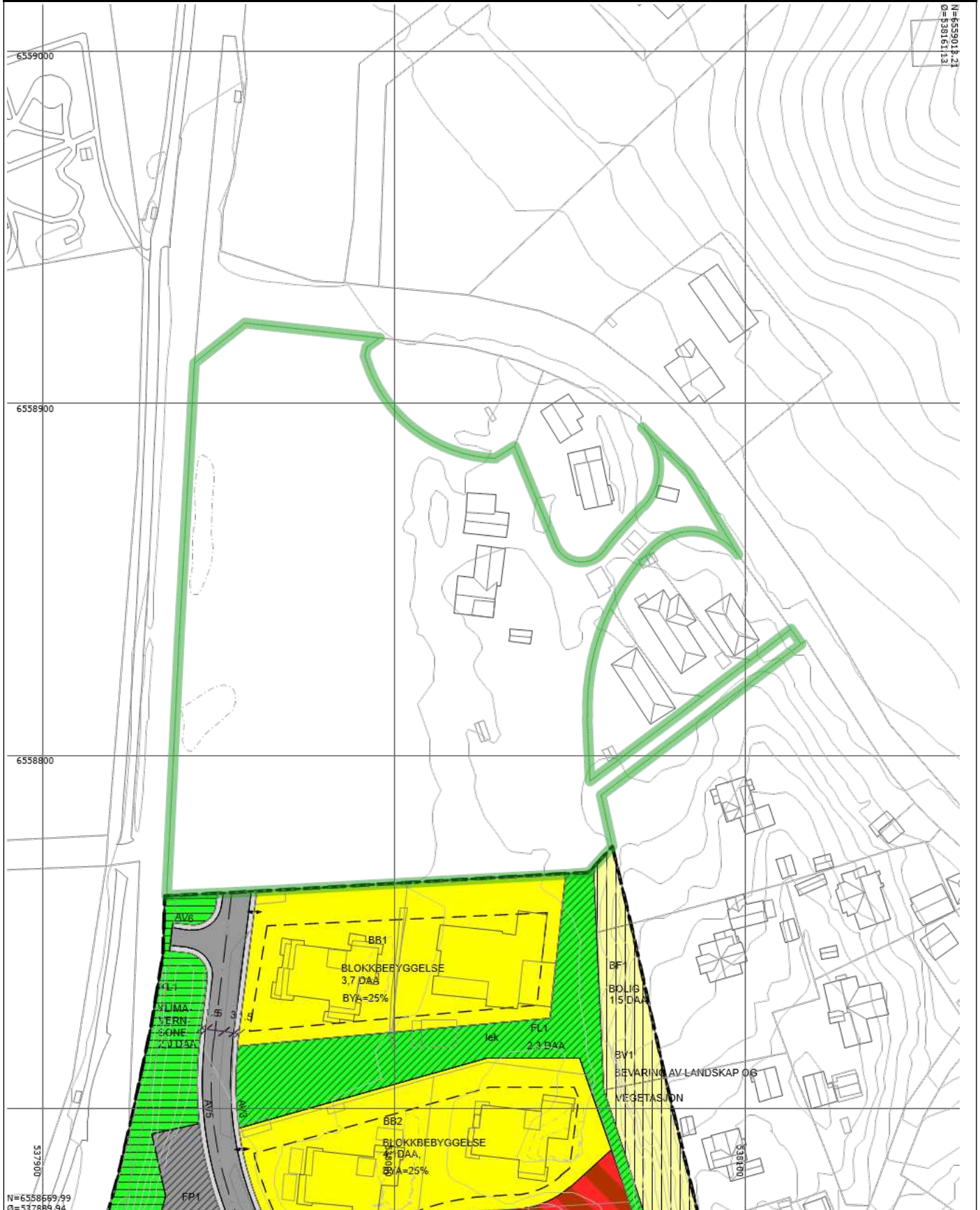
Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håvundvegen 359 3711 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Buerflata.			



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtgrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpGrense
	Bevaring av landskap og vegetasjon		RbFormålOmråde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse		Gate med fortau		Annen veigrunn
	Klimavernsone		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Offentlig/Allmennyttig		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/75/5/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 6.10.2025



0 40 80 m

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/75/5/0/0

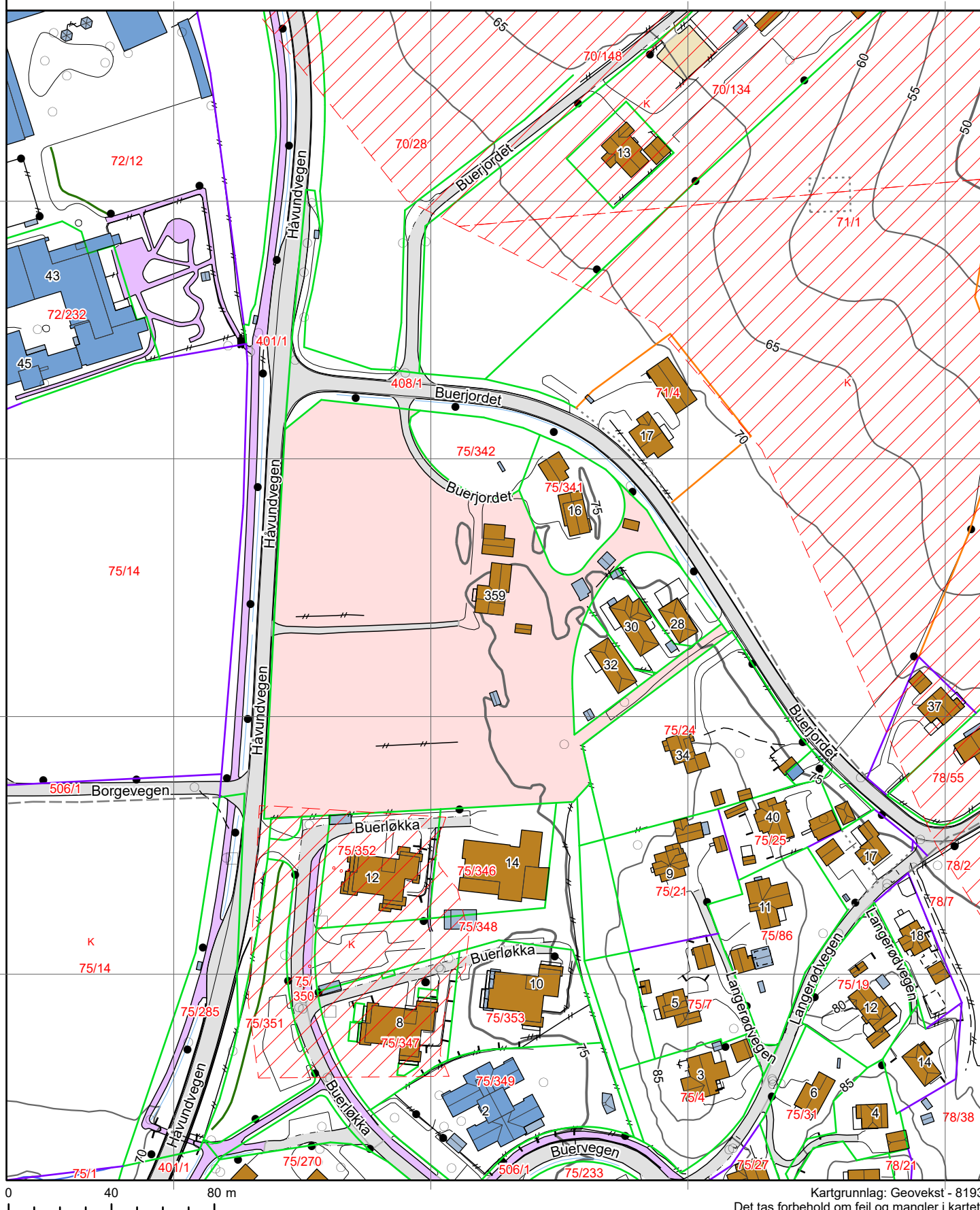
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:2000

Dato: 6.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

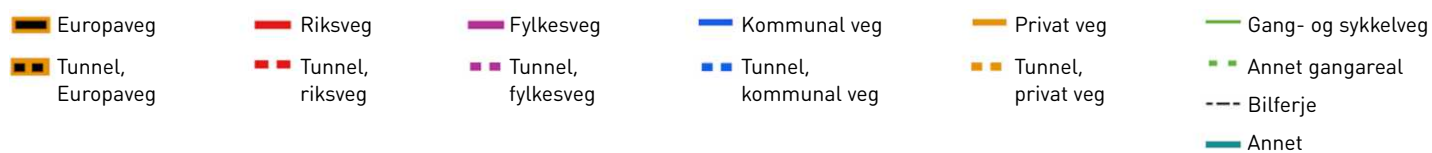
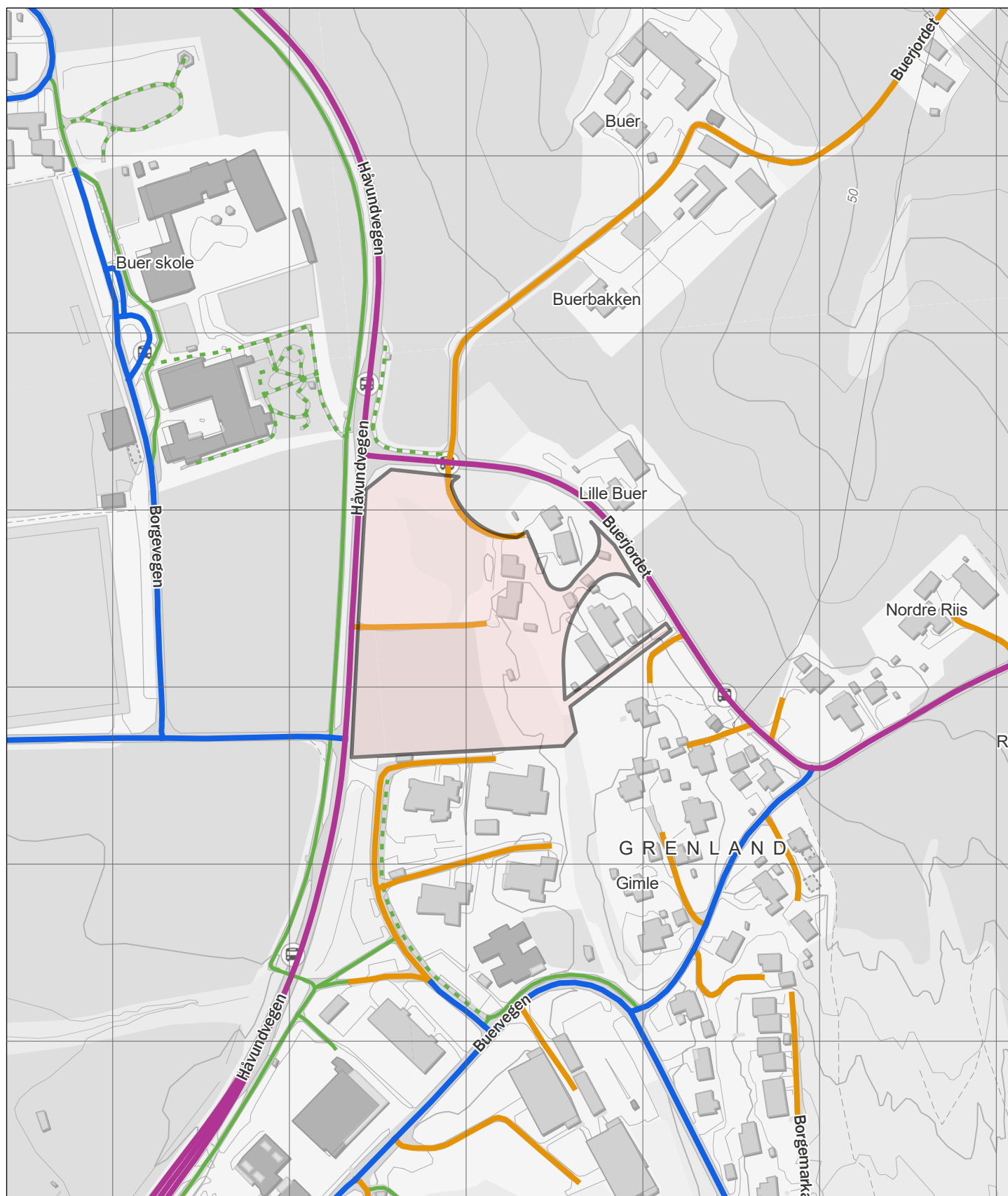
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendom	4003 75/5		
Utskriftsdato	06.10.2025	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

- ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokaliteter
□ Lokalitet - fjernet
Enkeltminner
□ Enkeltminne - fjernet

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Buerflata	4003	91176	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/91176)



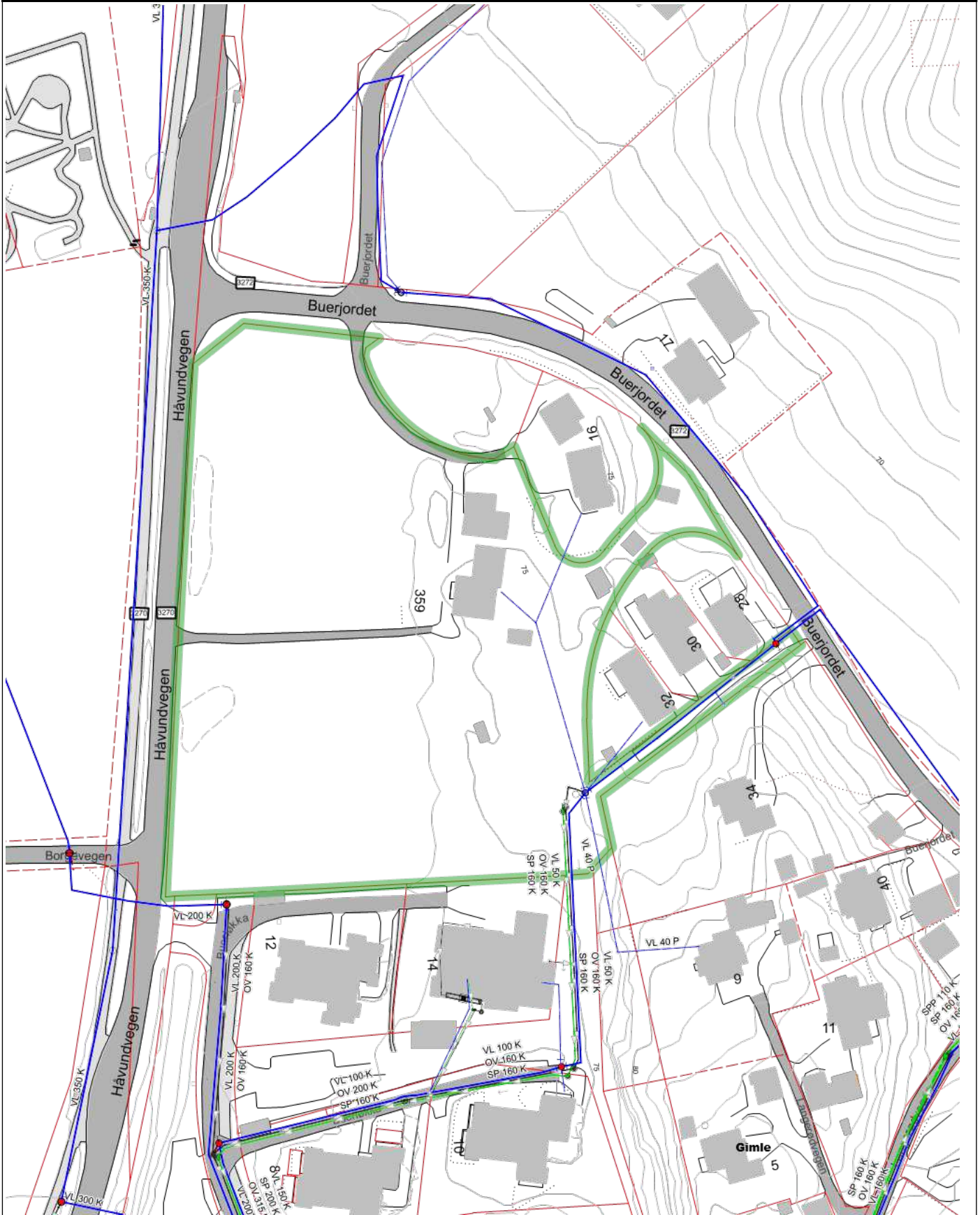
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håvundvegen 359 3711 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Høydekurve Skien		Høydekurve 5m Skien		Forsenkningskurve Skien
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekan		Sti
	Bygning tiltak - areal		Gang- og sykkelveg		Veg
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Gård		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning 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



Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:

Gnr: 75

Bnr: 13

Fnr: 0

Snr: 0

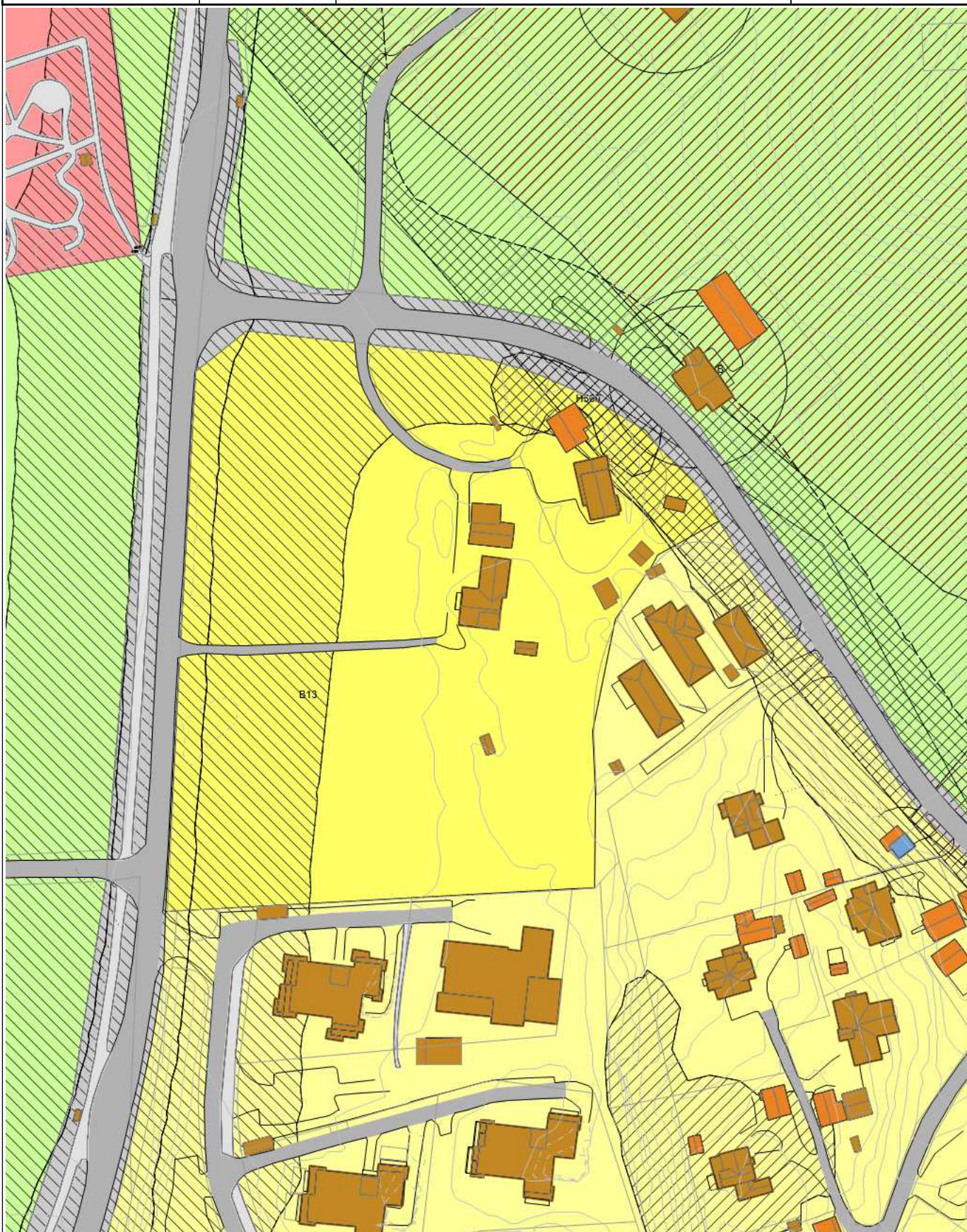
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:1500



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		KpAngittHensynGrense
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		KpStøyGrense		Hensyn landskap
	Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig		Veg - Nåværende
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning 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



Natur

Analyserapport

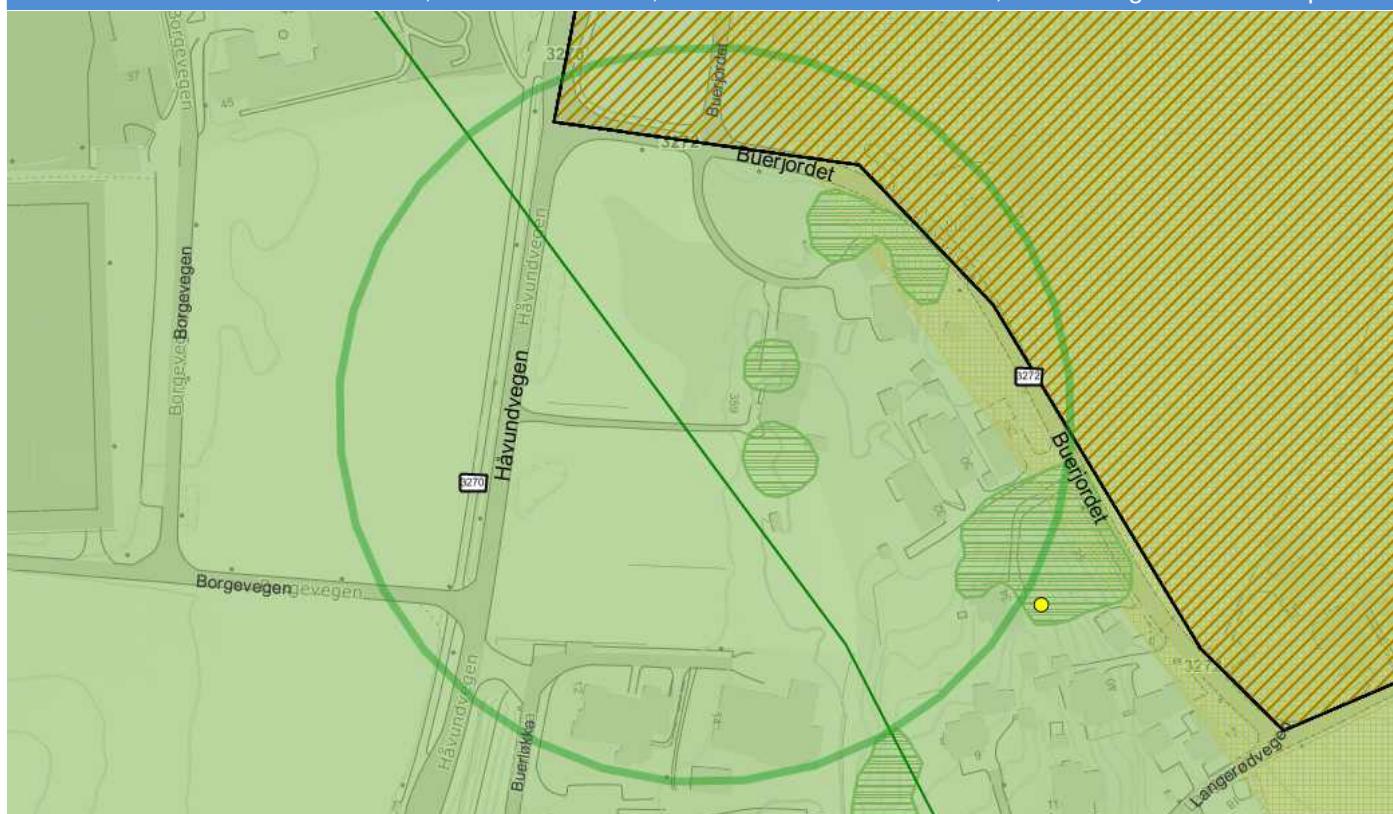
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Valgt område

Areal

45049.72m²

Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap



	Trua arter (punkt)		Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)		Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
	Trua arter (flate)		Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)		Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)
	Vassdragsområde		Sidenedbørfelt		Nedbørfelt
	Innenlandslandskap		Naturtyper - Svært viktig og viktig		Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap
	Naturtyper - Hule eiker				

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	1	x		5177.38m ²

Trua arter (flate)	2	x	10354.76m ²
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	1	x	5177.38m ²
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	3	x	15532.14m ²
Vassdragsområde	1	x	45049.72m ²
Sidenedbørfelt	1	x	24449.92m ²
Nedbørfelt	1	x	45049.72m ²
Innenlandslandskap	1	x	45049.72m ²
Naturtyper - Svært viktig og viktig	5	x	2500.48m ²
Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	1	x	5829.41m ²
Naturtyper - Hule eiker	5	x	2500.48m ²

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Verneplanområde for vassdrag
Kystlandskap	Marine landskap	Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kystlynghei	Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Naturvernområder - Nasjonalpark
Naturvernområder - Naturreservat	Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde
Naturvernområder - Artsfredning	Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder
INON - >=5 km fra inngrep	INON - 3 - 5 km fra inngrep	INON - 1 - 3 km fra inngrep
Artsforekomster	Villreinområder	



- Trua arter (punkt)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)
- ▨ Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
- ▨ Trua arter (flate)
- ▨ Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)
- ▨ Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	1	x		5177.38m ²
Trua arter (flate)	2	x		10354.76m ²
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	1	x		5177.38m ²
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	3	x		15532.14m ²

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		45049.72m ²

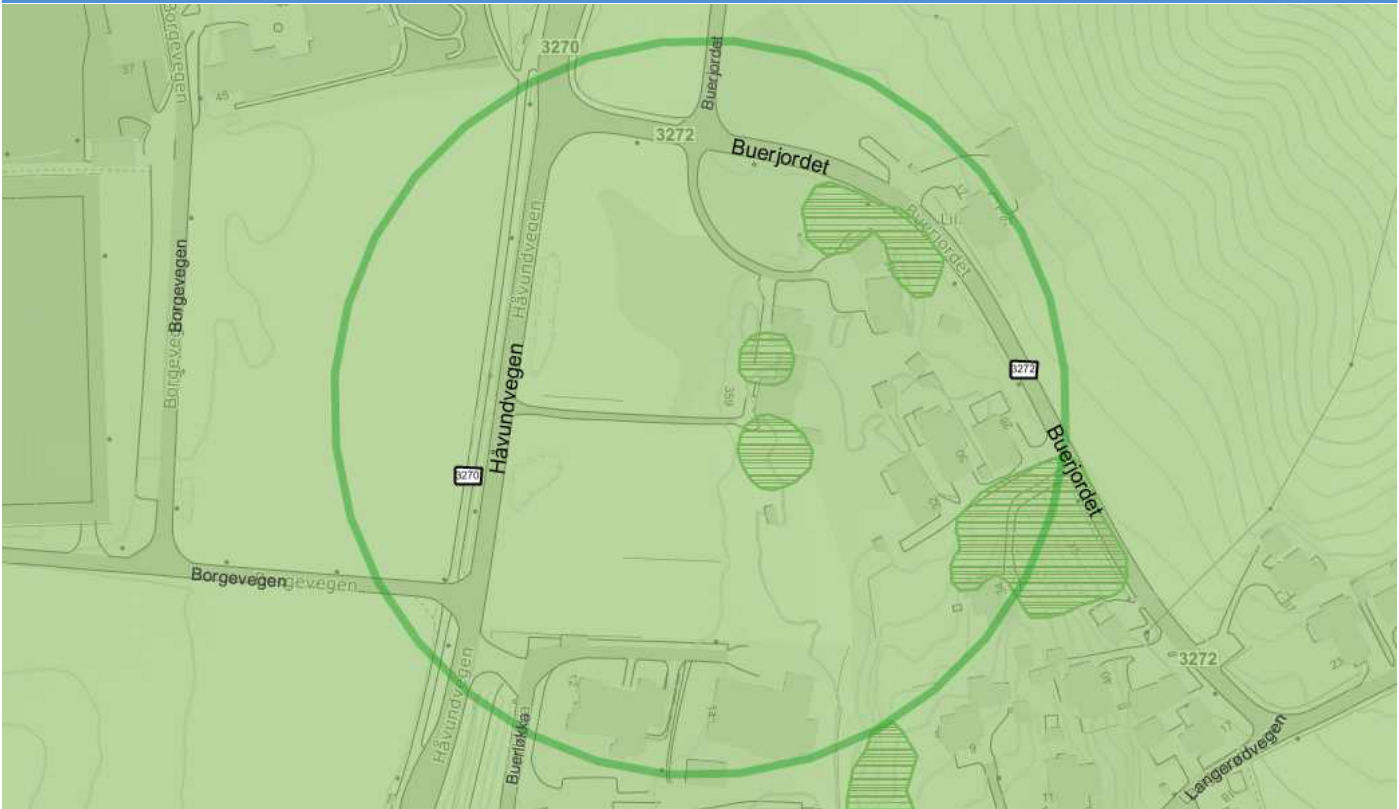
Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



 Sidenedbørfelt

 Nedbørfelt

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sidenedbørfelt	1	x		24449.92m ²
Nedbørfelt	1	x		45049.72m ²



- Innenlandslandskap
- Naturtyper - Svært viktig og viktig
- Naturtyper - Hule eiker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		45049.72m ²
Naturtyper - Svært viktig og viktig	5	x		2500.48m ²
Naturtyper - Hule eiker	5	x		2500.48m ²

Tema uten treff:

- Kystlandskap

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
- Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Kalksjø
- Naturtyper - Slåttemyr

Naturtyper - Slåttemark

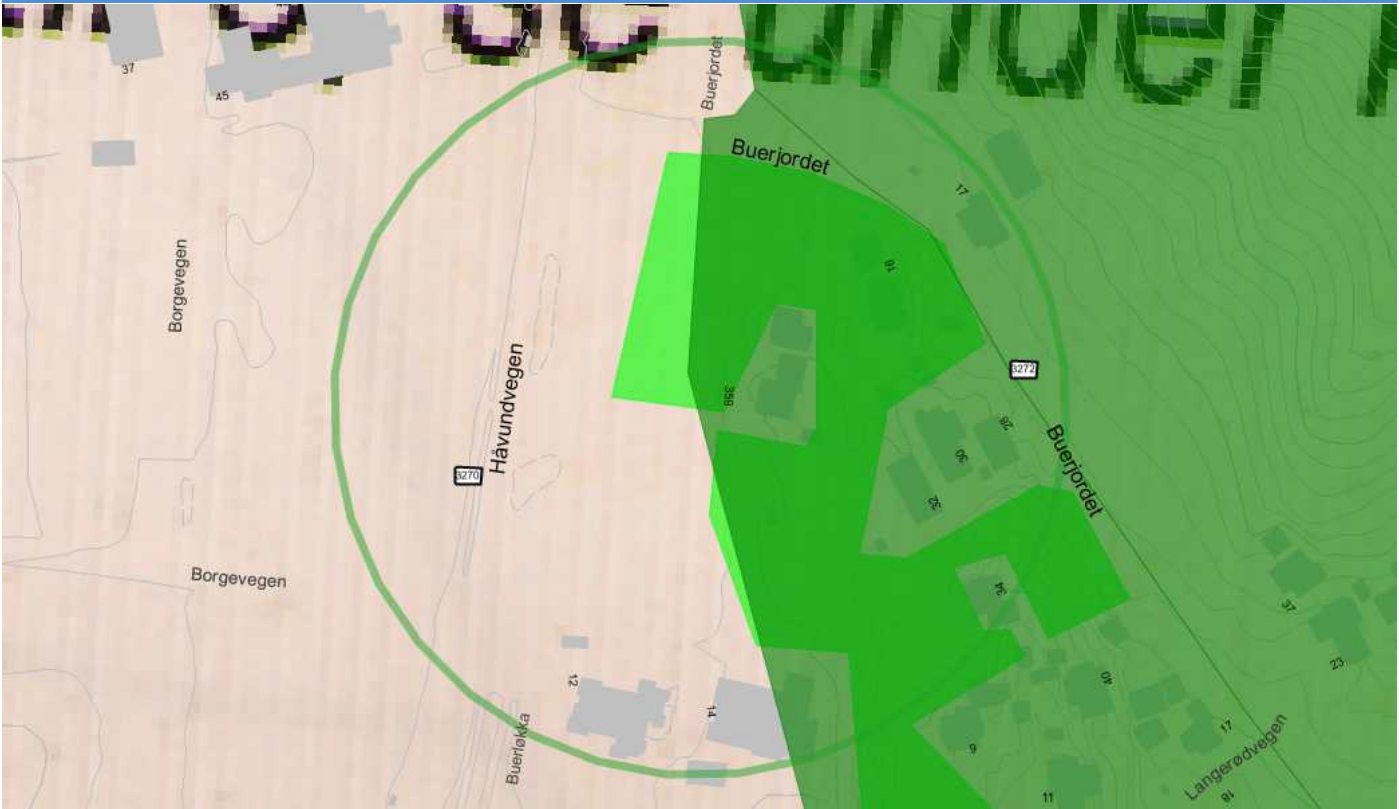
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - >=5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

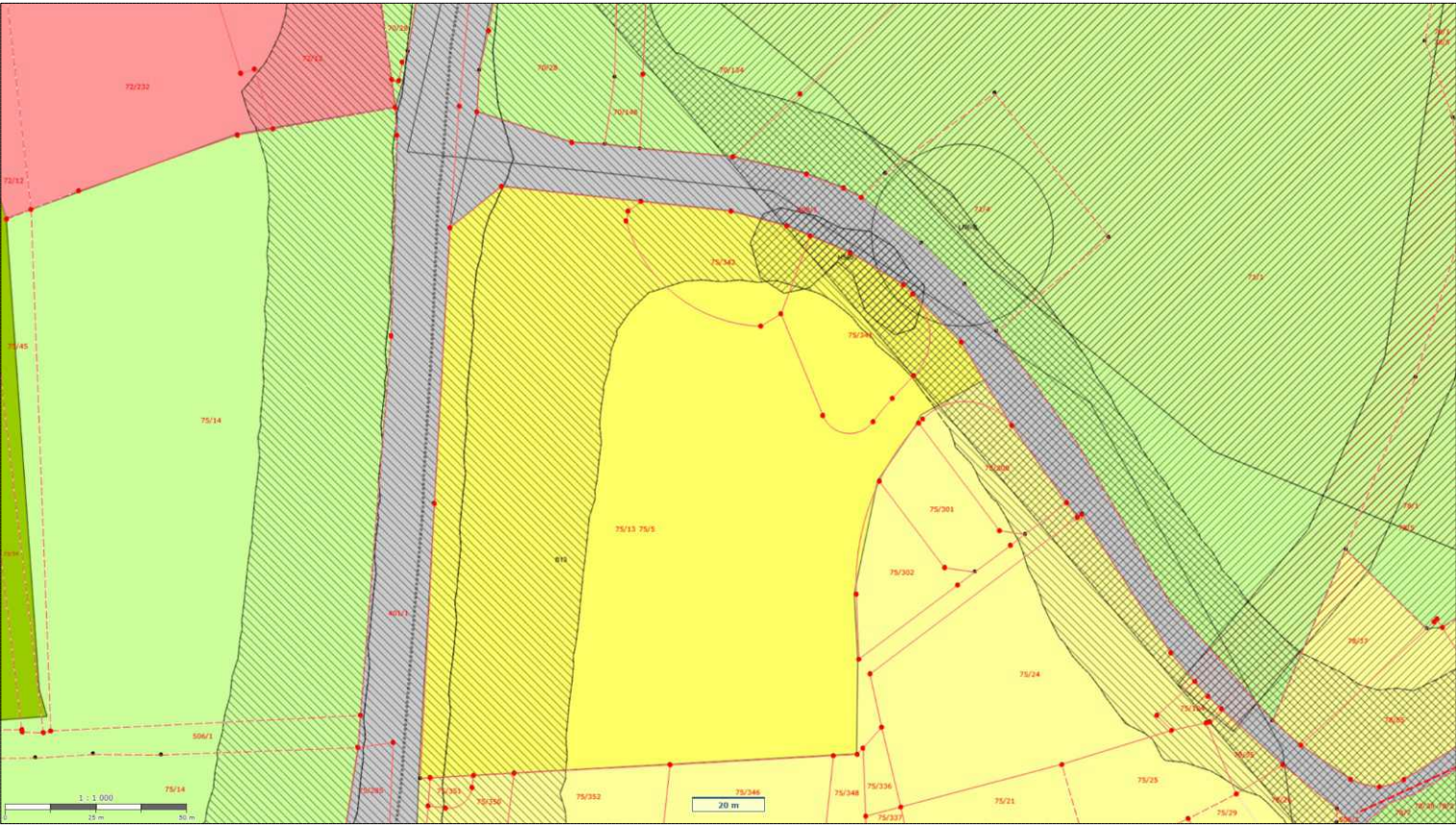


- Kategori 1: Meget store landskapsverdier (Skien)
- Kategori 2: store naturverdier (Skien)
- Biologisk_mangfold
- Grønn plakat
- Landskap
- Tur rekreasjon

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kategori 1: Meget store landskapsverdier (Skien)	2	x		20518.04m ²
Kategori 2: store naturverdier (Skien)	1	x		12658.29m ²
Kalkstein BerggrunnGrenlandN250	1	x		39681.56m ²

Tema uten treff:

Kategori 2: Store landskapsverdier (Skien)	Kategori 1: Meget store naturverdier (Skien)	Kantsone (Skien)
Alunskifer BerggrunnGrenlandN250	Basalt BerggrunnGrenlandN250	



	Kartutsnitt	 N
		Målestokk: 1:1000 Dato: 24/6-2025 Format A3

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurrent): Terje Bentsen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Buerjordet 16	
Postnummer: 3711 Poststed: Skien	
Fødselsnr./Org.nr.: 1105 3125 Ref.nr.	

1. Hjemmeishaver (avgiver)		Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Navn	Tellef Sommer	
	Anette Sommer Pøyhønen	
	Tone Sommer Reppen	
	Eva Sommer	
	Erik Sommer	
	Henrik Sommer	

2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
4003	Skien	75	13			
		75	5			

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4003	Skien	75	341		
B	Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 10.10.25	Hjemmeishavers underskrift ⁵ T Sommer TELLEF SOMMER Anette Sommer Pøyhønen ANETTE SOMMER PØYHØNEN Tone Sommer Reppen TONE SOMMER REPPEN E Sommer / EVA SOMMER Henrik Sommer / HENRIK SOMMER Erik Sommer / ERIK SOMMER
-------------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Følgende to rettigheter beskrives nedenfor, som også vist på vedlagte kartutsknitt:

- ① Veirett for ankomst og utkjørsel fra gnr. 75, bnr. 341 til offentlig veg (Buerjordet) i posisjon ①
(Denne veien benyttes også for tilkomst til hovedgård, gnr. 75, bnr. 5 og 13).
- ② Opprettholde rett til å ha vann- og avløpsledninger, inkl. kummer, som bestående, vist i posisjon ②

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

- Opprettholde nødvendig vedlikehold av felles tilkomstvei, herunder snømaking og event. strøing vinterstid.
- Ansvar for private vann- og avløpsledninger påhviler begge parter der disse er felles.

6. Underskrifter

Sted og dato

Buer 10.10.25.

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

T Sommer TELLEF SOMMER

Anette Sommer Røyhønen ANETTE SOMMER RØYHØNEN

Tone Sommer Reppen TONE SOMMER REPPEN

Henrik Sommer HENRIK SOMMER

Erik Sommer/ERIK SOMMER

Eva Sommer/EVA SOMMER

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3607 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Håvundvegen 359, 3711 Skien
Gnr. 75, Bnr. 5 og Gnr. 75, Bnr. 13 og Gnr. 75, Bnr. 342, Skien kommune.

Oppdragsnummer:

103250165

Meglerforetak:

PrivatMegleren Telemark

Saksbehandler:

Morten Kvelland

Telefon / Mobil:

35 55 23 02 / 996 36 651

E-post:

morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-