

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Borteidknuten 9

Er du på jakt etter drømmehytta ved sjøen?

Nå har du muligheten til å skaffe deg en moderne Sommer Vy-hytte, ferdig oppført og klar for innflytting i den vakre Kragerøskjærgården! Hytta er oppgradert med eksklusive materialer og har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir utsikt.

Med svabergene som naturlig ramme og sjøen som speiler utsikten mot Kragerø, har prosjektet fått navnet "Kragerø View". Her kan du oppleve det beste av norsk sommer med Norges kanskje flotteste skjærgård et steinkast unna. Totalt skal det bygges 10 Sommer Vy-hytter på feltet, og nå står den første hytta klar!

Fritidsboligen ligger på Borteid, et rolig og idyllisk sted i Kragerø kommune, ut mot Skiensund og skjærgården. Det er fastlandsforbindelse, og du kan kjøre nærmest helt frem.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Ferdigattest	42
Plantegning	44
Leveransebeskrivelse	45
Romskjema	58
Situasjonsplan	59
Matrikkelbrev	60
Reguleringsbestemmelser og kart	71
Detaljregulering	76
Rett til adkomst og va-ledning	118
Nabolagsprofil	121
Forbrukerinformasjon	128
Budskjema	129

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 23, bnr. 347
Omkostn.:	Kr 63 850,-	Oppdragsnr.:	1302250026
Total ink omk.:	Kr 5 553 850,-		
Selger:	Leve Hytter AS		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2024		
P-rom/BRA	64/66 kvm		
Tomtstr.:	624.8 m²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 66kvm
P-rom 64kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal
1. etasje: 66 kvm
Primærrom
1. etasje: 64 kvm Stue/kjøkken, 3 soverom og bad/wc.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 624 kvm i følge matrikelbrev. Tomten og hytta er vendt mot sørvest med tilnærmet ideelle sol- og utsiktsforhold. Tomten er endetomt, og det er dermed ingen som vil ha passasje foran hytta. Selve hytta er plassert sør-øst på tomten, og det er god plass til å etablere uteplass på vest- og nordsiden.

Beliggenhet

Kragerø View ligger på Borteid med nydelig utsikt vestover mot Skiensund og skjærgården. Bilvei frem til området gjør at du ikke trenger å ta hensyn til vær eller fergetider. Fra hyttene ser du rett mot Kragerø sentrum, som er en liten båt- eller biltur unna.

Borteid er et perfekt utgangspunkt for deg som setter pris på vakker natur og aktive dager. Rett utenfor hyttedøren finner du flotte turmuligheter, med Borteidknuten som den nærmeste og kanskje flotteste utsiktspunkt. Utsiktspunktet ligger kun noen minutters gange fra hyttene, og har en spektakulær utsikt utover skjærgården. I området finner du et nettverk av stier med bl.a. kyststien som du kommer innpå nærmest rett utenfor døra. Her er

gode muligheter for varierte turer, enten du foretrekker en rolig spasertur eller en lengre oppdagelsesferd. De rolige veiene i området er dessuten ypperlige for jogge- eller sykkelturner. Det er gode bademuligheter ca 150 meter vest for eiendommen, hit tar det 3-4 minutter å spasere.

Kun 3-4 minutters kjøretur eller ca. 7 minutter på sykkel fra hyttene finner du Borteid Småbåthavn. Her tilbys båtplasser for leie i ulike størrelser (2,5, 3 og 3,5 meter), samt parkering for bil. Havna tilbyr også utleiebåter – perfekt hvis du vil teste båtlivet før du investerer i egen båt. I tillegg tar de seg av båtopplag og vedlikehold i vintersesongen. For priser og mer informasjon, kontakt Borteid Småbåthavn AS på post@borteid.no For den sportsinteresserte er Bjerketangen et flott tilbud. Kun få minutters gange fra hyttene finner du en tennisbane av høy standard og en basketkurv for en runde streetbasket,

Med egen båt kan du utforske Kragerøs fantastiske skjærgård. Med hele 495 øyer og holmer er skjærgården ideell for øyhopping og bading i krystallklart vann. Allemannsretten gir deg friheten til å oppleve naturen på nært hold, med utallige badeplasser og rekreasjonsområder.

Adkomst

Kjøretid fra Oslo ca. 2,5 timer, Kongsberg ca. 2,5 timer, Hønefoss ca. 3 timer, Gjøvik ca. 4 timer, Tønsberg ca. 1,5 time, Skien og Porsgrunn ca. 1 time.

Det er kjøreforbindelse fram til felles parkeringsplass for hyttene, som ligger fra 50 til 150 meter fra hver enkelt hytte. Det blir bilvei opp til feltet for av/pålessing, med stiadkomst til hver

enkelt hytte de siste meterne. Denne løsningen er valgt nettopp for å bevare naturen, og ha minst mulig biltrafikk rundt seg når skjærgårdslivet skal nytes. Stiadkomsten er stort sett på svaberg og i lettgått terreng og anslagsvis i snitt 20-30 meter til hver hytte. På felles parkeringsplass får alle sin dedikerte plass og det legges til rette for ettermontering av elbil-ladeanlegg.

For å finne feltet, kjør Borteidvegen og sving deretter til venstre på Skiensundvegen. Følg denne i 650 meter til du får Kragerø View skiltet på venstre side. Der er det to P-plasser som er merket for besøkende til visning. Hyttefeltet ligger til venstre oppe på svaberget.
<https://goo.gl/maps/2jMDPtq2hpKgJ8v98>

Bebyggelsen

Fritidsboligen ligger i et område med fritidseiendommer og helårsboliger.

Byggemåte

Hytta er levert av Leve Hytter som er kjent for sitt solide håndverk i kvalitetsmaterialer og funksjonelle løsninger. I arkitekturen er fokuset å knytte innemiljøet så tett på naturen som mulig, med store vinduer, åpninger og flotte terrasser. Et stort fokus er bærekraft, med kortreist, grønn produksjon, der alt leveres til byggeplass med minst mulig avfall.

Filosofien til Leve Hytter er at kvalitet varer lengst og gir størst glede. Rikelig med vinduer fra gulv til tak gir et moderne preg, som utnytter naturlig lys og gir deg utsikt. Lyset i solrike Kragerø vil gi deg positiv energi som varer hele dagen.

Se leveransebeskrivelse for info om byggemåte. Leveransebeskrivelse ligger vedlagt i prospekt.

Innhold

Hytta er av modellen Sommer Vy2, en praktisk kvalitetshytte med alt på ett plan.

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, bod og 3 soverom.

Standard

På Borteidknuten 9 er det oppført en hytte av typen Sommer Vy 2, levert av Leve Hytter. En arealeffektiv hytte med store vindusflater langs hele hyttas langside. Hytta er på 66 kvm og har ca. 34 kvm terrasse, hvorav 22 kvm er overbygd. Her har du en praktisk planløsning med et romslig allrom (åpen kjøkken- og stueløsning) i midten og soverom samt bad og bod fordelt på hver side av hytta. Alle soverom har inngang fra kjøkken/stue. Hytta har en flott, vestvendt uteplass med terrasse. Her er det nydelig sjøutsikt og sen kveldssol.

På Kragerø View er det planlagt 10 eksklusive høystandard hytter av typen Sommer-Vy, møysommelig prosjektert, for at alle skal få det bra i forhold til utsikt og solforhold. Sommer Vy er skapt med hensyn til varme sommerdager og lange sommerkvelder. Nettopp dette har vært i tankene når hytta ble bygd med store skyvedører som gjør at terrassen føles som en forlengelse av stuen.

Hytta er spekka med massevis av tilvalg og oppgraderinger. Blant annet kan følgende nevnes:
- Enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom for et stilrent uttrykk
- Dekton steinplate som benkeplate på kjøkkenet
- Hvitevarer inkludert: stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombikjøleskap

- Plassbygde senger og garderobeløsninger i alle soverom
- Praktisk TV-benk i stuen for ekstra oppbevaring
- EL leveransen er oppgradert med spot'er i tak stue/ kjøkken, dimmerbrytere, samt varmemefolie i stue/ kjøkkendel
- Utvendig panel er ferdig grunnet

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Strai i fargen Washed Linen, modell Tromsø. Benkeplaten er i slitesterk Dekton stein med nedfelt stålvaske. Hvitevarer medfølger.

Bad:
Baderomsinnredning fra Strai, 80 cm bred, i fargen Washed Linen, modell Svalbard, med hvit matt helstøpt servantplate. Rundt speil (80 cm) med belysning og skjult innfesting gir et moderne preg.

Utvendig behandling:
Hytta er beiset med ett strøk grunning/mellomstrøk i fargen Brent Umbra (NCS S5005-Y80R). Det anbefales å få på et toppstrøk innen det første året. Kostnader til dette anslås til mellom 10.000 og 50.000,- avhengig av egeninnsats.

For fullstendig leveransebeskrivelse av prosjektet se PDF- i prospekt.

NB: Foto av interiør og eksteriør som fremkommer i annonsen er fra en tilsvarende hytte med samme planløsning, men med andre fargevalg. Illustrasjonene er fra prosjektet Kragerø View.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Det vil bli lagt fiber til tomtegrense.

Parkering
Bilvei til ca 100 meter fra hytta, her er det mulig å lesse av. Parkering gjøres på felles plass ca 150 meter fra hytta. Her får alle hyttene på Kragerø view får hver sin dedikerte plass. Det legges tilrette for ettermontering av elbil-ladeanlegg.

Diverse
Det er 9 andre tomter i området som også ligger for salg / skal selges. Tomtene har byggeklausul, og kjøpet gjøres med en tredelt kontrakt. Kjøper, kjøper tomt av grunneier, grunn – og betong av Sprengfjell AS og totalentreprise over mur av Leve Hytter. Det er Sommer Vy hyttemodell 2 og hyttemodell 3 som kan velges. Konferer megler for informasjon.

Foto av interiør og eksteriør som fremkommer i annonsen er fra en tilsvarende hytte med samme planløsning, men med andre fargevalg. Illustrasjonene er fra prosjektet Kragerø View.

Brannslukningsapparat medfølger.

Energi
Oppvarming

Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Hytta er ny og det foreligger ikke historikk på strømforbruk.

Energikarakter
Rød, C5

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er grovt estimert til å være ca. 25.000,- - 30.000,- pr.år. Disse inkluderer hytterenovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter
Hytteieier plikter å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter.

Det må påregnes kostnader til forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter. Borteidveien er en privat helårs bilvei. Hytteieier plikter å betale veiavgift i henhold til de enhver tid gjeldende regler. P.t utgjør årsavgift ca. kr. 1900,- pr. år. Brøyting, strøing og sommervedlikehold vegnettet ca. 2.500,-pr. år

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 23, bruksnummer 347 i Kragerø kommune.

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

Bestemmelse om adkomstrett / bestemmelse om vann og kloakk - dokumentnummer 113471 - tinglyst 01.02.2023
Rettigheten hefter i gnr. 23, bnr. 237 og 290. Denne bestemmelsen gir hyttene på Kragerø view rett til å legge vann- og avløpsledninger og rett til adkomst over gnr. 23, bnr. 237 og gnr. 23, bnr. 290.

Bestemmelse om vann og kloakk / bestemmelse om veg - dokumentnummer 113517 - tinglyst 01.02.2023
Rettigheten hefter i gnr. 23, bnr. 187. Denne bestemmelsen gir de 10 hyttene på Kragerø view rett til VA-ledning samt veirett over gnr. 23, bnr. 187. Tinglyste bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli

påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest utstedt 11.04.2024. Tegninger av hytta mottatt fra Leve Hytter foreligger. Tegningene stemmer med dagens løsning. Både tegninger og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.2024.

Vei, vann og avløp

Hytta er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett via private fellesledninger som er borret i fjellet mellom feltet og kommunalt tilknytningspunkt. Det blir lagt fiber til tomtegrense.

Det er kjøreforbindelse helt fram til felles parkeringsplass for hyttene, som ligger fra 50 til 150 meter fra hver enkelt hytte. Det blir bilvei opp til feltet for av/pålessing, med stiadkomst til hver enkelt hytte de siste meterne. Denne løsningen er valgt nettopp for å bevare naturen, og ha minst mulig biltrafikk rundt seg når skjærgårdslivet skal nytes. Stiadkomsten er stort sett på svaberg og i lettgått terreng og anslagsvis i snitt 20-30 meter til hver hytte. På felles parkeringsplass får alle sin dedikerte plass og det legges til rette for ettermontering av elbil-ladeanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende, feltbetegnelse BFF2 og er en del av reguleringsplanen "Detaljregulering av Skiensund, gbnr. 23/237, 23/290, planid: 53B". Område rundt hytta er regulert til friluftsmål, og ca. 40 meter

vest for eiendommen er det regulert inn "faresone-høyspentanlegg". Det skal bygges totalt 10 hytter på feltet, 5 hytter nord for denne eiendommen (Borteidknuten 9) og 4 hytter øst og sydøst for eiendommen. Hyttene vil bli bygd etter hvert som de selges, dog er det noen rekkefølgebegrensninger. Konf.megler.

Reguleringsplanen sier blant annet følgende om "fritidsbebyggelse frittliggende". Området skal nyttes til fritidsbebyggelse slik det fremgår av plankartet. Innenfor BFF2 tillates 6 fritidsboliger. Alle tiltak skal ta strenge landskapshensyn og skje med minimale terrenginngrep. Terrasser skal anlegges inntil bygningen og så tett på terrenget som mulig. Det tillates ikke oppført permanente leegger.

Nye fritidsboliger tillates etablert med maksimalt 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningene kan ha maksimal mønehøyde på 4,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligenes plassering i terrenget er angitt i kotehøyde for hver enkelt fritidsbolig. Nummerering er angitt på illustrasjonsplanen i reguleringsplanen. Hytte nr. 9 (Borteidknuten 9) har maks 40 i kotehøyde terreng og 44 i maks kotehøyde møne.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebes slik at feltet fremstår som naturområde. Trær med stammeomkrets mer enn 0,6m, målt i høyde 1,3 m over bakken, og som står mer enn 4,0 m fra grunnmur/hyttevegg, skal bevares. Fritidsbebyggelse skal ha enhetlig utforming og det skal benyttes trekledning med jordfarger.

Det tillates inngjerding av hyttetomter mot sti/

friluftskorridor. Gjerder tillates også oppført der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet. Gjerder skal være laget av stein eller tre i naturfarger, og ha høyde maks 1meter.

Vedrørende faresone høyspentanlegg, som er regulert ca. 35 meter fra hytta står det følgende: området er det vist høyspenttrase med sikringssone på 16 m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller anlegg for lek eller fritidsaktiviteter.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Hytta er klar for overlevering. Selger foretar en enkel vask med rydding og støvsuging.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 850 (Omkostninger totalt)
79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 553 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 569 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 572 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,875% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 75.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7500,-. Utleggene omfatter finnannonse og trykte prospekter. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

19.02.2025

Notater



Ny, oppgradert hytte på fastlandet med fantastisk sjøutsikt og gode solforhold!
NB: illustrasjonsbilde.



Uteområdet er AI redigert, og avvik forekommer.



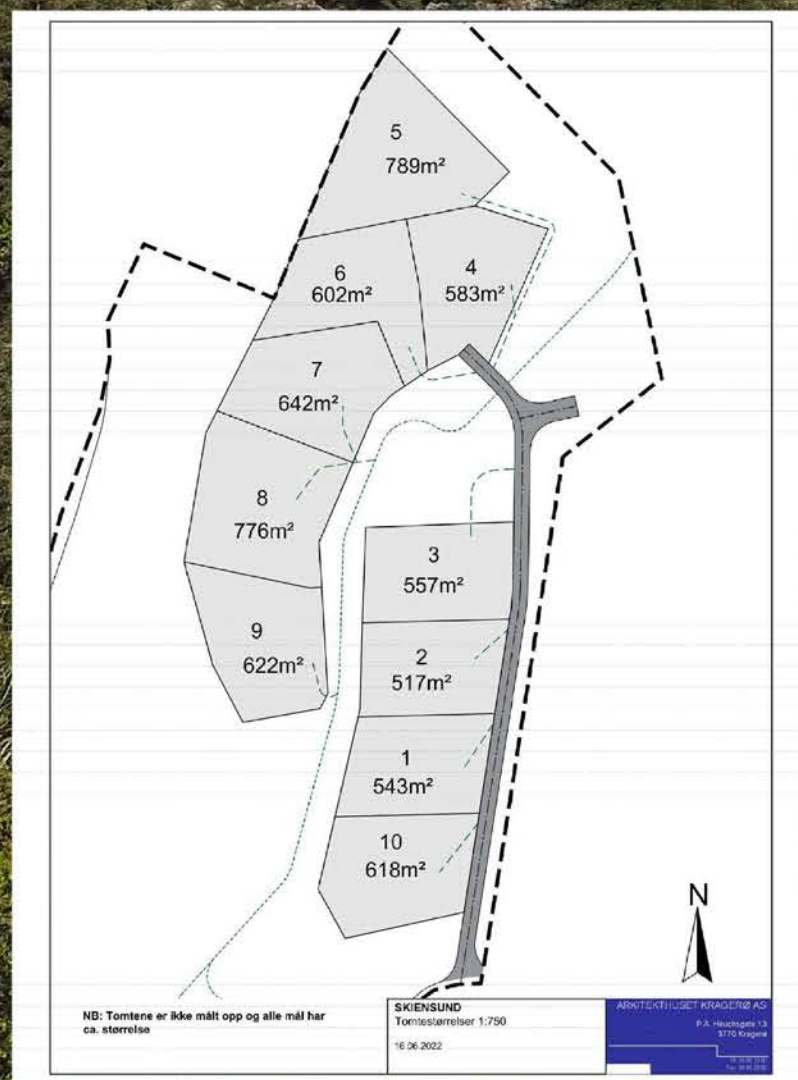
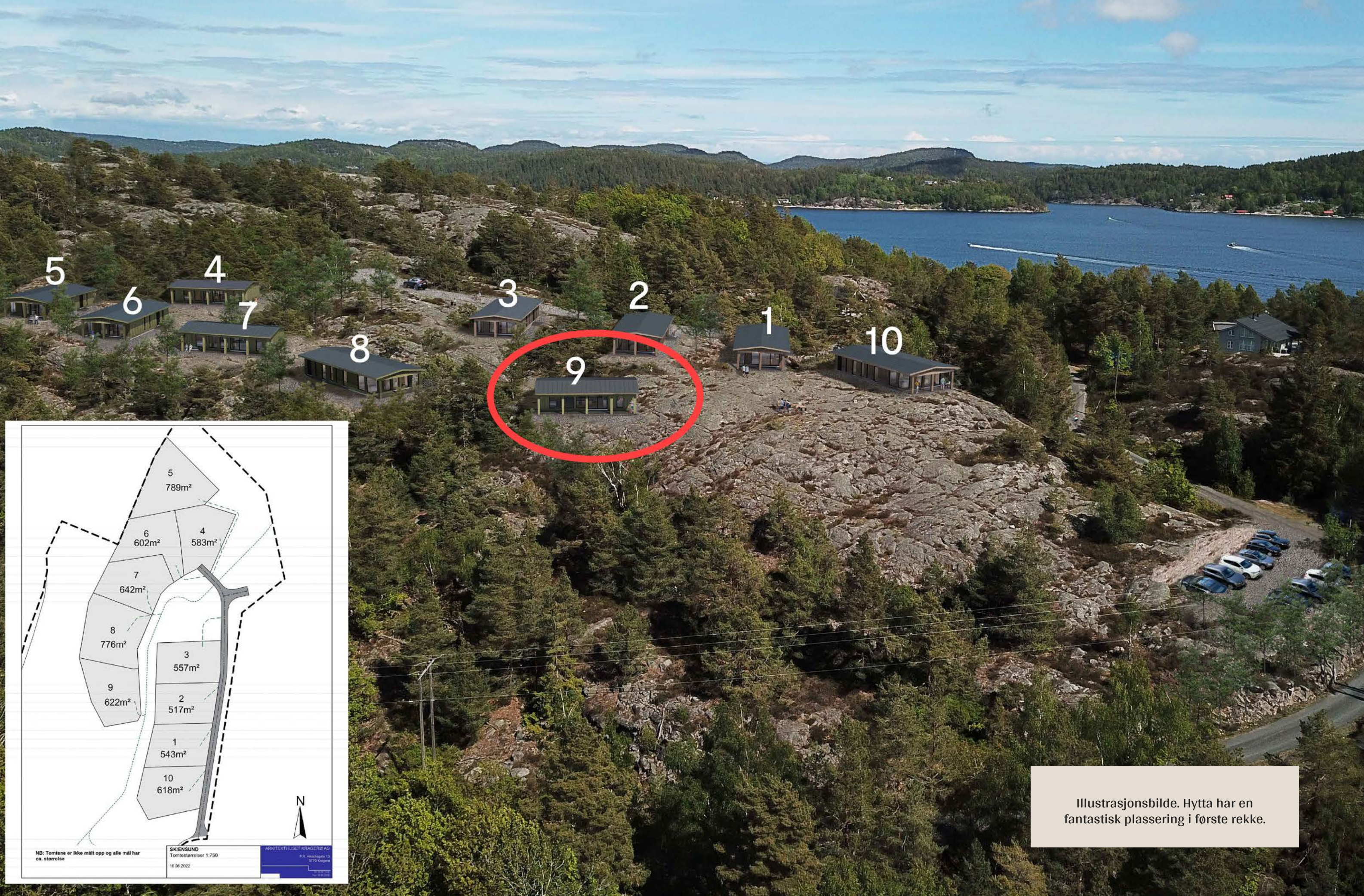
Uteområdet er AI redigert, og avvik forekommer.



Illustrasjon. Utsiktbildet er tatt fra
hyttefeltet.



Illustrasjonsbilde. Fra hytta vil du ha
nydelig sjøutsikt og sen kveldssol.



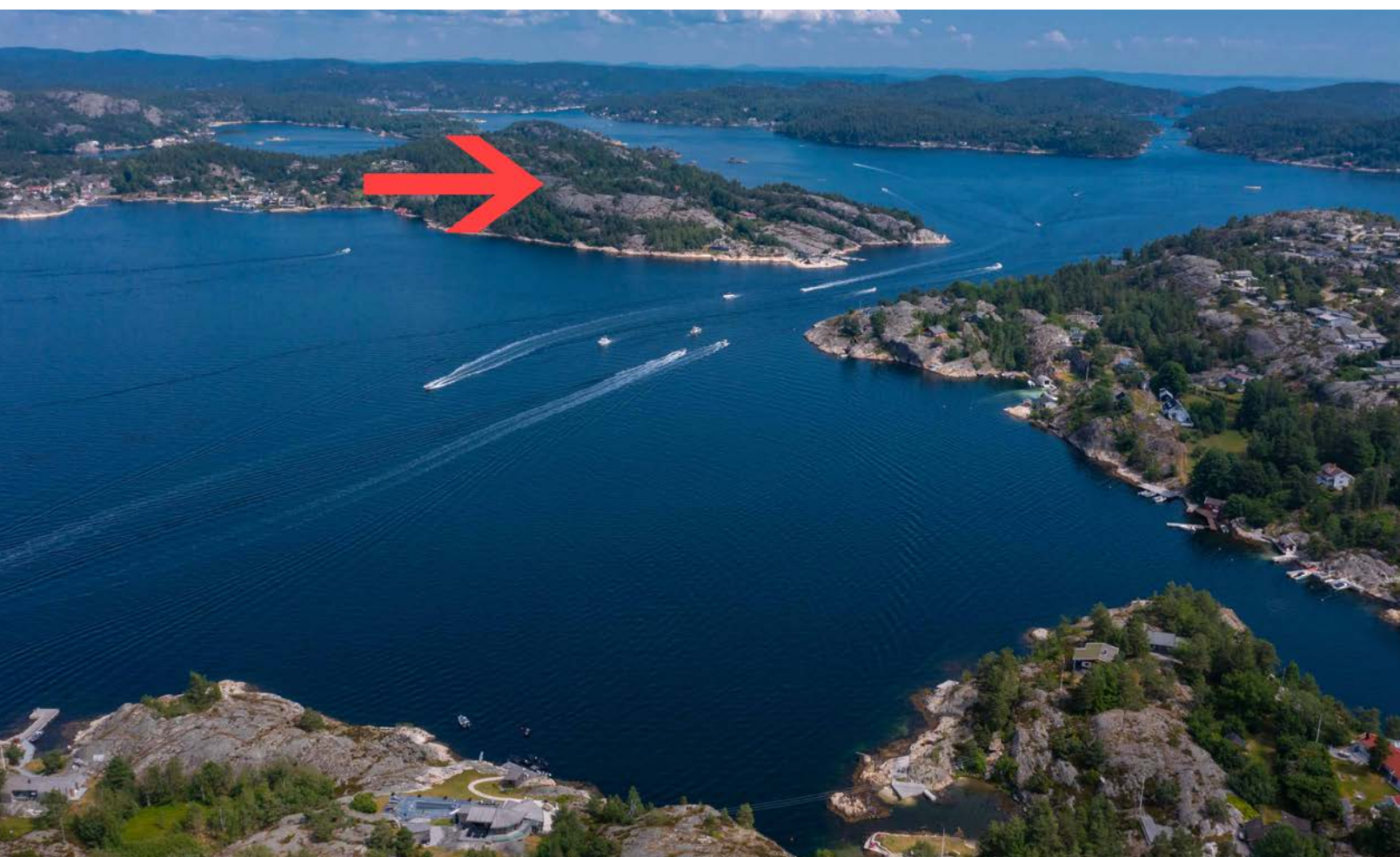
Illustrasjonsbilde. Hytta har en fantastisk plassering i første rekke.

Borteid er et perfekt utgangspunkt for deg som setter pris på vakker natur og aktive dager. Rett utenfor hyttedøren finner du flotte turmuligheter, med Borteidknuten som den nærmeste og kanskje flotteste utsiktspunkt. Utsiktspunktet ligger kun noen minutters gange fra hyttene, og har en spektakulær utsikt utover skjærgården.

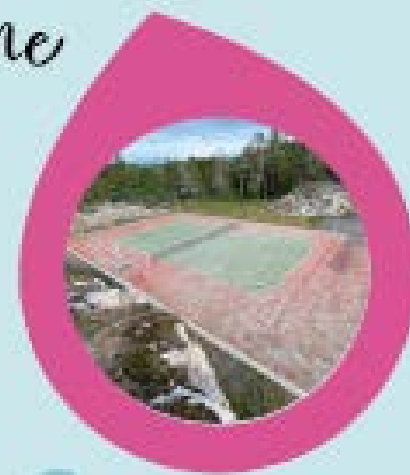
Kun 3-4 minutters kjøretur eller ca. 7 minutter på sykkel fra hyttene finner du Borteid Småbåthavn. Her tilbys båtplasser for leie i ulike størrelser (2,5, 3 og 3,5 meter), samt parkering for bil. Havna tilbyr også utleiebåter – perfekt hvis du vil teste båtlivet før du investerer i egen båt. I tillegg tar de seg av båtopplag og vedlikehold i vintersesongen.

For priser og mer informasjon, kontakt Borteid Småbåthavn AS på post@borteid.no

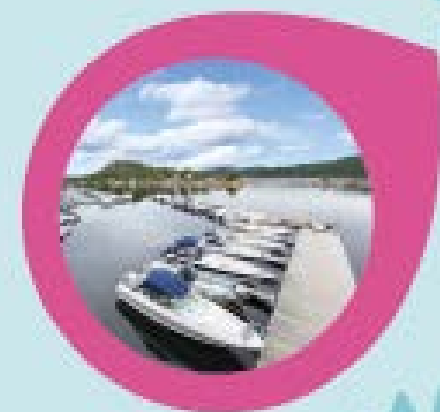
For den sportsinteresserte er Bjerketangen et flott tilbud. Kun få minutters gange fra hyttene finner du en tennisbane av høy standard og en basketkurv for en runde streetbasket.



Tennisbane



Småbåthavn



Kragero View

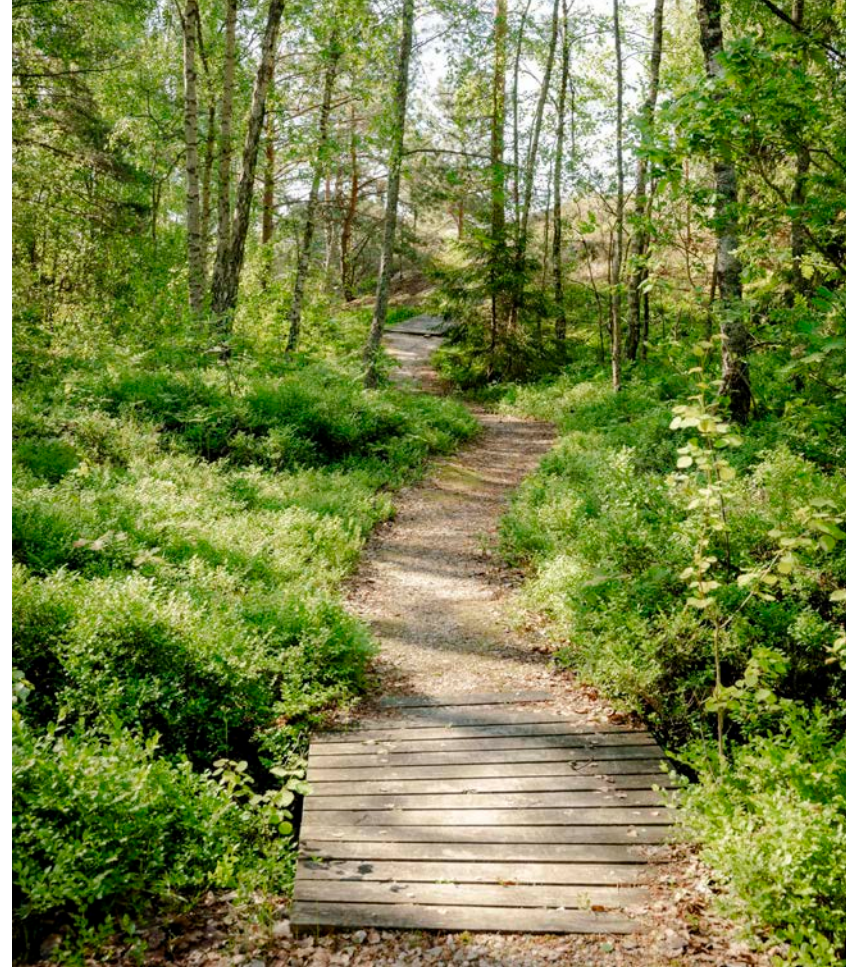
Strand



Nærmeste strand er kun noen få minutters
gange fra hytta.

Kun 3-4 minutters kjøretur eller ca. 7
minutter på sykkel fra hyttene finner du
Borteid Småbåthavn.

Her tilbys båtplasser for leie i ulike
størrelser, samt parkering for bil.
Her er det også badeplass.





På Borteidknuten 9 er det oppført en hytte av typen Sommer Vy 2, levert av Leve Hytter.



Illustrasjonsbilde.



På Borteidknuten 9 er det oppført en hytte av typen Sommer Vy 2, levert av Leve Hytter.
En arealeffektiv hytte med store vindusflater langs hele hyttas langside.

Hytta er på 66 kvm og har ca. 34 kvm terrasse, hvorav 22 kvm er overbygd.

Her har du en praktisk planløsning med et romslig allrom (åpen kjøkken- og stueløsning) i midten.





Baderomsinnredning fra Strai, i fargen Washed Linen, modell Svalbard, med hvit matt helstøpt servantplate. Rundt speil med belysning og skjult innfesting gir et moderne preg.

Soverom samt bad og bod fordelt på hver side av hytta.

Alle soverom har inngang fra kjøkken/stue.

Bildene av soverommene er hentet fra en lik hytte som er bygd på SYDRI, Kragerø resort.





Ferdigattest – Gbnr. 23/347 – Borteidknuten 9 – Fritidsbygg

Vår ref.
23/3252

Dato:
11.04.2024

Ett-trinnstillatelse gitt	19.19.2023
Gårds- og bruksnummer	23/347
Bygningsnummer	301251662
Byggested (adresse)	Borteidknuten 9
Tiltak	Nytt fritidsbygg
Bruksareal (BRA)	BRA-i: 66 m2 BRA-e: 0 m2 BRA: 66m2 TBA: 36 m2 BRA (Totalt bruksareal): 89 m2 HERAV 22 m2 åpnet overbygd areal
Brutto areal (BTA)	77 m2
Bebygd areal (BYA)	Nytt: 99 m² HERAV 22 m2 åpent overbygd areal
Ansvarlig søker	Leve Hytter As
Tiltakshaver	Leve Hytter AS

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for fritidsbygg, mottatt 20.04.2023.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-3.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Det opplyses samtidig at det er utført ikke-

søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

Klagerett
Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink
Avd. Leder byggesak/ jurist

Qais Lohsar
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Leveransebeskrivelse Vy - totalentreprise over mur

FORBRUKER: Leve Hytter AS ved May Torill Haug
BYGGEPLASS: Borteid tomt 9, , 3790 HELLE
DATO: 15.08.2024

STANDARD LEVERANSE OMFATTER:

GENERELT:

Leveransen er i henhold til «TEK 17». Leve Hytter er ansvarlig søker og står for innhenting av ansvarsretter, byggemelding, innhenting av samsvarserklæringer og søknad om ferdigattest. Leve Hytter står for prosjekt- og byggeledelse, inkludert trykkprøving. Videre sørger Leve Hytter for plikter og oppgaver som følger av byggherreforskriften vedrørende HMS på bygge- og anleggsplasser.

TØMFER OG SNØKKERARBEIDER:

YTTERTAK

Torv, torvtaksmembran, 18mm rupanel taktro. Takkonstruksjon med takstoler. Undertak luftet. Takutstikkene har åpne sperreender og synlig taktro. Forkantbord og vindskier i furu Vy-panel. SommerVY leveres med 8 grader tak og papptekking.

YTTERVEGGER

Ytterveggs-kledning i 32 x 280 mm (ubehandlet) furu Vy-panel (som skrus), underligger, lufting, forhudning. 15 cm bindingsverk, 15 cm mineralullisolasjon, diffusjonssperre, 5 cm innlekting. Vindfang har 19 x 148 mm slettpanel. 5 cm krysslågt mineralullisolasjon og 14mm beiset furupanel.

YTTERDØRER OG VINDUER

Hovedinngangsdør slett, komplett med vridere og låskasse. Boddør slett, komplett med vridere og låskasse. Hovedinngangsdør og boddør leveres i standard farge. Utadslående balkongdør er isolert med 2 lags energiglass. Leveres i standard farge. Vinduer har 2 lags energiglass. Åpningsvinduer er innadslående med dreii/vipp funksjon og espagnolettås. Leveres i standard farge, se romskjema.

TERRASSE/ VINDFANG:

Gulv med impregnert bjelkelag og 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Over innhuk har himling mot tak 32 x 280 mm furu Vy-panel. Utvendig søyle kledd med 32 x 280 mm furu Vy-panel.

HIMLINGER

Himling mot kaldt loft med 14mm beiset furupanel, 30 mm nedlekting, diffusjonssperre og 25 cm isolasjon med papir.

GULV

Heltre furugulv 25x135/ 142 Natur Arctic, 3 cm tilfarergulv, 2,5 cm mineralullisolasjon og diffusjonssperre. Legges på alle rom med tregulv i hht. romskjema.

INNERVEGGER:

10 cm innervegger i bindingsverk, isolert m/ 10 cm mineralullisolasjon, kledd med 14mm beiset furupanel.

BADSTU (hvis inntegnet)

Badstue med granpanel på vegger og himling. Benker i gran i hht. plantegning. Badstudør i helt glass.

INNERDØRER

Slette kompakte innerdører. Innerdører leveres med flate terskler, vridere og mellomdørslås. Skyvedører er uten terskler, unntatt skyvedører til våtrom som har flat terskel.

LISTVERK

Tak-, fotlister og gerikter i glattkant furu natur (beiset).

HEMS

Uinnredet hems. Bjelkelag mellom hovedplan og hems er isolert, vegger og tak er isolert, plastet og innlektet. Himling i trappeåpning er tett, med en inspeksjonsluke. Hemstrapp er ikke med.

MERKNAD:

8 gr. takvinkel

-

Skifergrå papptak med listetekking

Se romskjema for innv panel og farge

Ytterdør i helt glass
Valgfri NCS ytterdør(er) og sidefelt

Vinduer og balkongdør har herdet glass

Overflatebehandling, se romskjema
1 stk inspeksjonsluke iht tegning

Gulv, se romskjema
Eik parkett legges på trefiberplater når betongunderlag

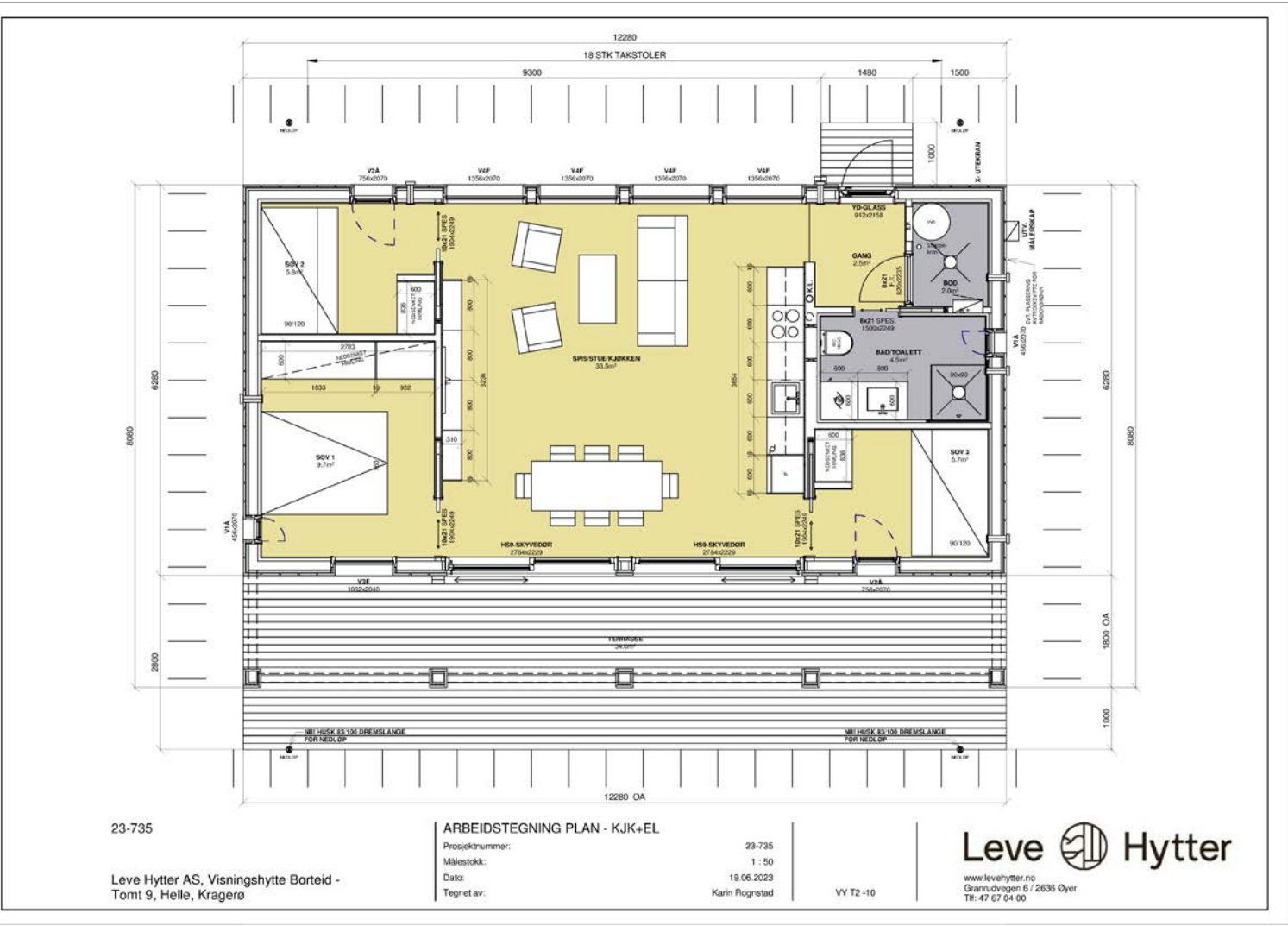
Se romskjema for innv panel og farge

Ikke med i leveransen

NCS innerdører,

Overflatebehandling, se romskjema

IKKE hems



TAKBENNER, TAKHATTER OG BESLAG:

Skjulte/innvendige takrenner bak forkantbord, nedløp er kjetting. Vannbrettbeslag og andre overgangsbeslag i sort stål. Takhatter i sort stål.

VENTILASJON:

Veggmonteerte avtrekksvifter på toalett, bad og bod. Veggventiler i soverom, stue (2 stk). Vegg- eller takgjennomføring for tilkobling av kjøkkenventilator.

PEISOVN OG SKORSTEIN:

I h.h.t. vedlegg fra ildstedleverandør.

Ikke med i leveransen

MUR OG FLISARBEIDER:

I h.h.t. vedlegg fra murer.

SANITÆRINSTALLASJONER:

I h.h.t. vedlegg fra rørlegger.

ELEKTROINSTALLASJONER:

I h.h.t. vedlegg fra elektriker.

KJØKKEN- OG BADEROMSINNREDNINGER:

I h.h.t. vedlegg fra kjøkkenleverandør.

DIVERSE:

Brannslukningsapparat, rengjøring med støvsuger før overtakelsesforretning.

TRANSPORT, RIGG OG DRIFT:

Frakt, montering, hvilebrakke, toalett, stillas.

IKKE MED I LEVERANSEN:

- Løse lamper der det er angitt lampepunkt.
- Møbler, hvitevarer og garderobeskap.
- Utvendige trapper og takstiger.
- Utvendige maler- og beisarbeider. Innvendige beisarbeider utover det som står i romskjema.

Innv.behandling, se romskjema

FORBRUKERS ANSVAR I FORB. MED BYGGEPROSESSEN:

- Grave-, grunn- og fundamentarbeider, herunder utstikking av grunnmuren, grunnmur med radon-sperre og 20 cm isolasjon under betongplate, fundamentjord, trekkerør for el, bygging og oppgrusing av vei og biloppstillingsplass, koordinatinnmåling av endelig plassering.
- Stikkledning for vann, avløp og strøm til 1 meter innenfor grunnmur.
- Alle tomtarbeider. Herunder gjerder og rekkverk.
- Kjørbar vei for lastebil fram til grunnmur. Plass for å lagre materialer og for å parkere håndverkerbiler og brakke på tomta. Fri plass for kran til å heise takstoler på bygget. Snørødding inntil hytta i hele byggeperioden. Rydde snø fra betongplate og 2 m. rundt ved oppstart.
- Eventuell nødvendig avstengning for sau i byggeperioden.
- Byggestrøm med fordelingstavle maks. 10 meter fra grunnmuren.
- Renovasjon (bortkjøring av avfall) i byggeperioden.
- Vann til tomtegrense i byggeperioden. Utvendig vannkum må være tydelig merket med påle.
- Husvask etter overtakelsesforretning.
- Kostnad for utarbeidelse av situasjonsplan for byggesøknad.
- Kostnader i forbindelse med tomtekjøp.
- Gebyrer og kostnader i forbindelse med byggesaken.
- Tilknytningsavgifter for vann, kloakk, elektrisitet o.l.

Byggestrøm inngår i leveransen

Renovasjon inngår i leveransen

Situasjonsplan inngår i leveransen

TOLERANSER:

For tillatte avvik av utførelsen av tømrer- og snekkerarbeider gjelder NS 3420-0, toleranseklasse C innvendig og D utvendig. Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater. Innvendig panel og listverk vil bevege seg litt med årstiden, og kuving av innvendig panel vil kunne forekomme. For leveranser der innvendig overflatebehandling er inkludert så må forbruker påregne flekkbeising og komplettering av sagskår osv. På overflater som er behandlet med transparent beis eller voks, vil man kunne oppleve nyanseavvik på farge i forhold til vareprøver og referanseprosjekter, på grunn av treverkets variasjoner og pigmentinnholdet i overflatebehandlingen. For leveranser der utvendig overflatebehandling er inkludert så omfatter dette ett strøk fra fabrikk med 3-sidig beis av utvendige panelbord, underliggere, forkantbord og vindskier. Synlige sperreender og gesims- og gavelutstikk er ikke overflatebehandlet. Forbruker må påregne komplettering av sagskår osv. Leveransebeskrivelsen gjelder for fritidsbolig med én boenhet og oppvarmet bruksareal på mellom 70 og 150 m2.

Romskjema Vy 20SMR T2

KUNDE: Leve Hytter AS ved May Torill Haug
BYGGEPLASS: KRAGERØ
DATO: 07.06.2023



Rom	M2	Gulv	Elektrisk gulv-varme	Veggpanel limtre 30cm VY Design		Himlingspanel limtre 20cm VY Design	Listverk VY-Design 12x45. Fotlist i 145mm	Sokkellis	Kommentar
GANG	2,5	Kaleido Gringo 30x30	Ja	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå		
BOD	2,0	Kaleido Gringo 30x30	Ja	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå	JA	
BAD 1	4,6	Kaleido Gringo 30x30	Ja	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå	JA	
				Veggflis: Veggflis Villeroy & Boch 90x30 White matt	4,3 m2				
STUE/SPIS/KJØKKEN	33,5	EK PARKETT 13x162 Rustic HAV Børstet	Ja	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå		
SOV 1	9,7	EK PARKETT 13x162 Rustic HAV Børstet	Nei	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå		
SOV 2	5,6	EK PARKETT 13x162 Rustic HAV Børstet	Nei	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå		
SOV 3	5,7	EK PARKETT 13x162 Rustic HAV Børstet	Nei	VY Steingrå		VY Steingrå	VY Steingrå		

Tilleggsinfo til romskjema:

Farge vinduer og YD i glass: RAL 7030 Steingrå Glass: 2-lags glass, 2 sidig herdet

Innerder: Slett, valgfri NCS

Taktekking: Papptak med listetekking

-

Sanitærinstallasjoner:

KUNDE: <u>Leve Hytter AS ved May Torill Haug,</u>			
BYGGEPLASS: <u>Borteid tomt 9, , 3790 HELLE</u>			
DATO: <u>07.06.2023</u>			
LEVERANSEN OMFATTER:			
BAD 1:			
1	stk	Servantbatteri	Oras Saga 3910 F inkl. tilkobl. til servant m kombivannlås. VY Tapwel RT071 servantbatteri i krom med pop-up ventil. Inkl. tilkobling til innredning/servant med kombivannlås.
1	stk	Dusj	Dusjdører 2- dørs løsning, hev/senk funksjon. Klart glass. Dusjdører 1- dørs løsning, hev/senk funksjon. Klart glass. Oras Nova 7460 termostattbatt til dusj og Oras Apollo dusjgarnityr VY Tapwell Tvm7200 dusjtermostat med takdusj og håndusj i krom.
	stk	Badekar	Oras Nova Eco 7462 Kar og dusjkran VY Tapwell Bit 023 badekartermostat med hånddusj og veggfeste i krom. Badekar 1600 m/frontpanel
1	stk	Toalett	Klosett Seven D for liming m/hvitt propensete/lokk. (Dbl. spyling). VY Klosett Duravit Starck 3 for liming m/softclose hardsete. (Dbl. spyling). Seven D veggmontert klosett med innebygd sisterne VY Klosett "LAUFEN PRO" veggmontert m innebygd sisterne. Hvitt propensete. Softclose hardsete til wc Opplegg for tilkobling av vaskemaskin 75 mm sluk plast std. Pili eller Joti
1	stk		
BAD 2:			
	stk	Servantbatteri	Oras Saga 3910 F inkl. tilkobl. til servant m kombivannlås. VY Tapwel RT071 servantbatteri i krom med pop-up ventil. Inkl. tilkobling til innredning/servant med kombivannlås.
	stk	Dusj	Dusjdører 2- dørs løsning, hev/senk funksjon. Klart glass. Dusjdører 1- dørs løsning, hev/senk funksjon. Klart glass. Oras Nova 7460 termostattbatt til dusj og Oras Apollo dusjgarnityr VY Tapwell Tvm7200 dusjtermostat med takdusj og håndusj i krom.
	stk	Badekar	Oras Nova Eco 7462 Kar og dusjkran VY Tapwell Bit 023 badekartermostat med hånddusj og veggfeste i krom. Badekar 1600 m/frontpanel Alternativ badekar
	stk	Toalett	Klosett Seven D for liming m/hvitt propensete/lokk. (Dbl. spyling). VY Klosett Duravit Starck 3 for liming m/softclose hardsete. (Dbl. spyling). Seven D veggmontert klosett med innebygd sisterne VY Klosett "LAUFEN PRO" veggmontert m innebygd sisterne. Hvitt propensete. Softclose hardsete til wc Opplegg for tilkobling av vaskemaskin 75 mm sluk plast std. Pili eller Joti
0	stk		
BADSTUE:			
			75 mm sluk plast std. Pili eller Joti (m/luftsperre)

BOD 1:

Rustfritt vaskekar m/2-greps vaskebatteri

Opplegg for tilkobling av vaskemaskin

75 mm sluk plast std. Pili eller Joti

WC:

stk

Servantbatteri

Oras Saga 3910 F inkl. tilkobl. til servant m kombivannlås.

VY Tapwel RT071 servantbatteri i krom med pop-up ventil. Inkl. tilkobling til innredning/servant med kombivannlås.

Porsgrunn Seven D porselenservant, vegghengt.

stk

Toalett

Klosett Seven D for liming m/hvitt propensete/lokk. (Dbl. spyling).

VY Klosett Duravit Starck 3 for liming m/softclose hardsete. (Dbl. spyling).

Seven D veggmontert klosett med innebygd sisterne

VY Klosett "LAUFEN PRO" veggmontert m innebygd sisterne. Hvitt propensete.

Softclose hardsete til Seven D

VASKEROM:

Servantbatteri

Oras Saga 3910 F inkl. tilkobl. til servant m kombivannlås.

VY Tapwel RT071 servantbatteri i krom med pop-up ventil. Inkl. tilkobling til innredning/servant med kombivannlås.

Rustfritt vaskekar m/2-greps vaskebatteri

Opplegg for tilkobling av vaskemaskin

75 mm sluk plast std. Pili eller Joti

KJØKKEN:

1

stk

Oras Saga 3934F Ettgreps kjøkkenbatteri m avsteng. oppvaskmaskin

VY Tapwell SK984 kjøkkenarmatur m avsteng. oppvaskmaskin

Opplegg for tilkobling av oppvaskemaskin

DIVERSE:

Frostfri utekran

200 l V.V.Bereder stående

200 l V.V.Bereder stående 2+2 kW

stk

stk

1

stk

Hovedstoppekran

1

stk

Automatisk vannstoppeventil/lekkasjestopper

1

stk

Pr. pkt.lekkasjesensor. (minimum kjøkkenbenk)

1

stk

Reduksjonsventil (påkrevd hvis stedlig trykk over 6 bar)

1

stk

Ekspansjonskar for tappevann (påkrevd når reduksjonsventil)

1

stk

Jordingsmuffe for avløpsledning

1

stk

Fordelerskap Sanipex (1 bad)

0

stk

Fordelerskap Sanipex (2 bad)

1

stk

Forskriftsmessig lufting over tak. (føres opp i takhatt).

0

stk

Rørføring mellom etasjer

GENERELT:
Vannledninger fra innvendig hovedstoppekran og frem til utstyr legges av kobberør og plast rør i rør. Avløpsledninger legges av PVC/PP rør og deler fra grunnmur og frem til utstyr.

Rørlegger og byggherre må kartlegge eventuelle andre behov utenomhus, som f. eks tilkobling av kvernpumpe.

Elektriske installasjoner:

KUNDE:	Leve Hytter AS ved May Torill Haug,
BYGGEPLASS:	Borteid tomt 9, , 3790 HELLE
DATO:	07.06.2023

LEVERANSEN OMFATTER:

UTVENDIG:		Utvendig lamper
3		stk Utelampe SKI 1392 sort
0		stk Utendørs-downligt
		stk Astro-Ur-for-styring-av-utelys
2		stk Stikkontakt m/lokk

		Innvendig taklamper
		Std:-Luno
		Oppgradert: Ifø Opus 200

GANG 1:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
1	stk	Stikkontakt
2,5	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w

GANG 2:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø Opus 200
0	stk	Stikkontakt
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w

BOD 1:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
1	stk	Stikkontakt
2	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
0	stk	Stikkontakt-for-vaskemaskin
1	stk	Avtrekksvifte 230V

BOD 2:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø Opus 200
0	stk	Stikkontakt
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w

0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
WC:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø Opus 200
0	stk	Punkt-for-speilarmatur-DCL-kontakt
0	stk	Stikkontakt
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
0	stk	Avtrekksvifte-230V

VASKEROM		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø Opus 200
0	stk	Stikkontakt
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
0	stk	Stikkontakt-for-vaskemaskin
	stk	Avtrekksvifte-230V

BAD 1:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
1	stk	Punkt-for-speilarmatur-DCL-kontakt
1	stk	Stikkontakt
4,6	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
1	stk	Stikkontakt-for-vaskemaskin
1	stk	Avtrekksvifte 230V

BAD 2:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø Opus 200
0	stk	Punkt-for-speilarmatur-DCL-kontakt
0	stk	Stikkontakt
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie-for-tregulv
0	stk	Varmeovn-m/ledning-600-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-800-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1000-w
0	stk	Varmeovn-m/ledning-1200-w
0	stk	Stikkontakt-for-vaskemaskin
0	stk	Avtrekksvifte-230V

BADSTUE:		
0	stk	Badstuelampe Ifø Opus 200
0	stk	Badstueovn-6-kW-m/stein-

KJØKKEN/STUE/SPISESTUE:		
2	stk	Stikkontakt på bryter v/tak
1	stk	Stikkontakt på bryter for lys under overskap
1	stk	Komfyrvakt for overoppheting og brann på koketopp

1	stk	Stikkontakter for komfyr
1	stk	Stikkontakter for stekeovn
1	stk	Stikkontakter for micro/dampovn
1	stk	Stikkontakt for kjøkkenvifte
1	stk	Stikkontakt for kjøleskap
1	stk	Stikkontakt for oppvaskmaskin
2	stk	Stikkontakt for apparat over benk
9	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
33,5	m2	Varmefolie for tregulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
TV-STUE:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie for tregulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
SOVEROM 1:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
3	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie for tregulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
1	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
SOVEROM 2:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
2	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie for tregulv
1	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
SOVEROM 3:		
0	stk	Taklampe-Luno
1	stk	Taklampe Ifø Opus 200
2	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie for tregulv
1	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
SOVEROM 4:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler

0	m2	Varmefolie for tregulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
SOVEROM 5:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Stikkontakt v/gulv
0	m2	Varmekabel m/termostat og gulvføler
0	m2	Varmefolie for tregulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 800 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1000 w
0	stk	Varmeovn m/ledning 1200 w
KOTT:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
HEMS 1:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Endevender for lys plassert ved trapp
0	stk	Stikkontakt v/gulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
HEMS 2:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Stikkontakt v/gulv
0	stk	Varmeovn m/ledning 600 w
HEMS 3:		
0	stk	Taklampe-Luno
0	stk	Taklampe Ifø-Opus-200
0	stk	Stikkontakt v/gulv
DIVERSE:		
1	stk	Stikkontakt for TV min 6 uttak
1	stk	Punkt for TV-ant/Internett, leveres uten kontakt og signal
	stk	Easee-Home-Elbil-lader
0	stk	Tilførsel, sikring og tilkobling av solcelleanlegg på tak
	stk	Sikom-Varmestyring.-sentral, "energy-controller" og styring for VVB
0	stk	Sikom-Varmestyring pr antall termostater. "Stort display"
49	☒	pkt Designpakke HVIT / SORT pr punkt
3	☒	stk Designpakke sorte panelovner
2	☒	stk Designpakke sorte vifter
1	stk	Røkvarsler tilkoblet 240V nett (1 stk pr etasje)
	stk	
	stk	
1	stk	Punkt for isoterm
1	stk	Bryter for Isotermrør
1	stk	Punkt for vannvarmer
1	stk	Punkt for vannstoppeventil
1	stk	Utvendig målerskap
1	stk	Underfordelingsskap m/overlastvern, jordfeilautomater.
1	stk	FDV Dokumentasjon til lokalt E-verk
1	stk	Tetninger iht TEK 17 forskrift
1	stk	Kjøring inntil 100 km (en vei)
1	stk	Ekstratur for å legge varmemefolie under tregulv

Elektrikker og byggherre må kartlegge eventuelle andre behov utenomhus, som f. eks egen kurs og tilkobling av kvernpumpe.

Mur- og flisarbeider:

KUNDE:	Leve Hytter AS ved May Torill Haug,		
BYGGEPLASS:	Borteid tomt 9, , 3790 HELLE		
DATO:	07.06.2023		
LEVERANSEN OMFATTER:			Fugefarge
GANG			
2,5	m2	Kaleido Grigio 30x30	Grey
Sparkling gulv, legging av gulvflis, uten sokkelflis.			
GANG 2			
0			
BOD			
2	m2	Kaleido Grigio 30x30	Grey
Sparkling gulv med fall/evnt nedsenk ,membran, legging av gulvflis med sokkelflis.			
1	stk	Designsluk Venus.	
BOD 2			
0			
WC			
0			
VASKEROM			
0			
0			
Veggflis:			
0			
BAD 1			
4,6	m2	Kaleido Grigio 30x30	Grey
Sparkling gulv med fall/evnt nedsenk ,membran, legging av gulvflis med sokkelflis.			
1	stk	Designsluk Venus.	
1	stk	Nedsenket dusjnisje med 5X5 mosaikk.	
Veggflis:			
4,3	m2	Veggflis Villeroy & Boch 90x30 White matt	Silver Grey
Membran og legging av veggflis			
BAD 2			
0			
0			
0			

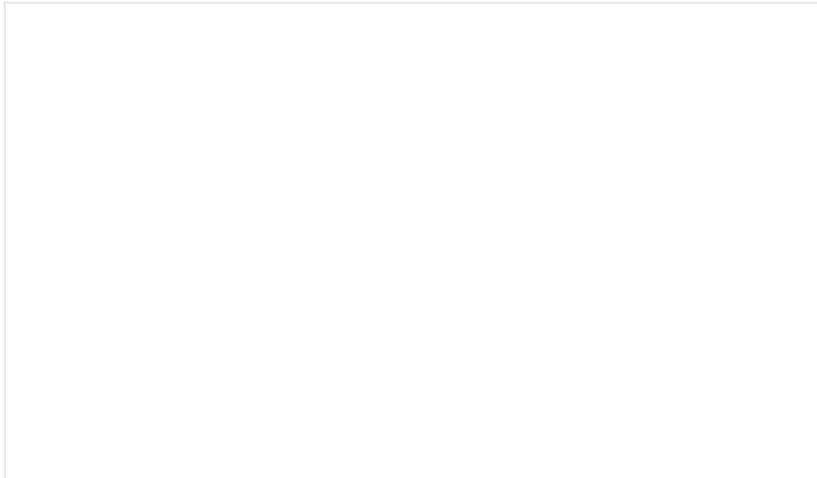
LEVERANSEN OMFATTER:			Fugefarge
Veggflis:			
0			
BADSTU			
0			
STUE/SPIS/KJØKKEN			
0			
TV-STUE			
0			
SOV 1			
0			
SOV 2			
0			
SOV 3			
0			
SOV 4			
0			
SOV 5			
0			
KOTT			
0			
DIVERSE MUR OG PUSS ARBEID:			
0	stk	Puss på brannmursplate bak peisovn ca 3m2	
0	stk	Puss omramming peisinnsats rettvegg	
0	stk	Puss omramming rundt peisinnsats 3-sidig	
ILDSTED:			
0	stk	0	
ANNET:			
0	stk		
0	stk		
Standard leggeretning er i møneretning. Standard leggemønster er rett over for hverandre. (Ikke "forbandt" eller "fallende.")			

Ildsted

FORBRUKER:	Leve Hytter AS ved May Torill Haug,
BYGGEPLASS:	Borteid tomt 9, , 3790 HELLE
DATO:	07.06.2023

Leveransen omfatter: **Leve Hytter standard ildsted er trekt ut.**

Ildsted trekt ut



Kjøkken- og baderomsinnredninger

FORBRUKER:	Leve Hytter AS ved May Torill Haug,
BYGGEPLASS:	Borteid tomt 9, , 3790 HELLE
DATO:	07.06.2023

Leverandør
Strai

Kjøkkenmodell
Strai Kjøkken Vy R2 Type "Tromsø" malt std farge inkl ventilator

Kjøkkenlev. og byggherre må avklare tilgjengelige høyder i hytta, iforhold til evnt nedsenkede himlinger
- VY-panel med nedsenkede himlinger i nisjer=takhøyde 216cm

Baderomsinnredning

1 Strai Bad 80 cm "Tromsø" malt std farger inkl speil med belysning
Strai Bad 120cm "Tromsø" m rom for vaskemaskin inkl speil med belysnin

KUNDE: Leve Hytter AS ved May Torill Haug
BYGGEPLASS: KRAGERØ
DATO: 07.06.2023

KUNDE: Leve Hytter AS ved May Torill Haug
BYGGEPLASS: KRAGERØ
DATO: 07.06.2023

Leve Hytter[illegible]

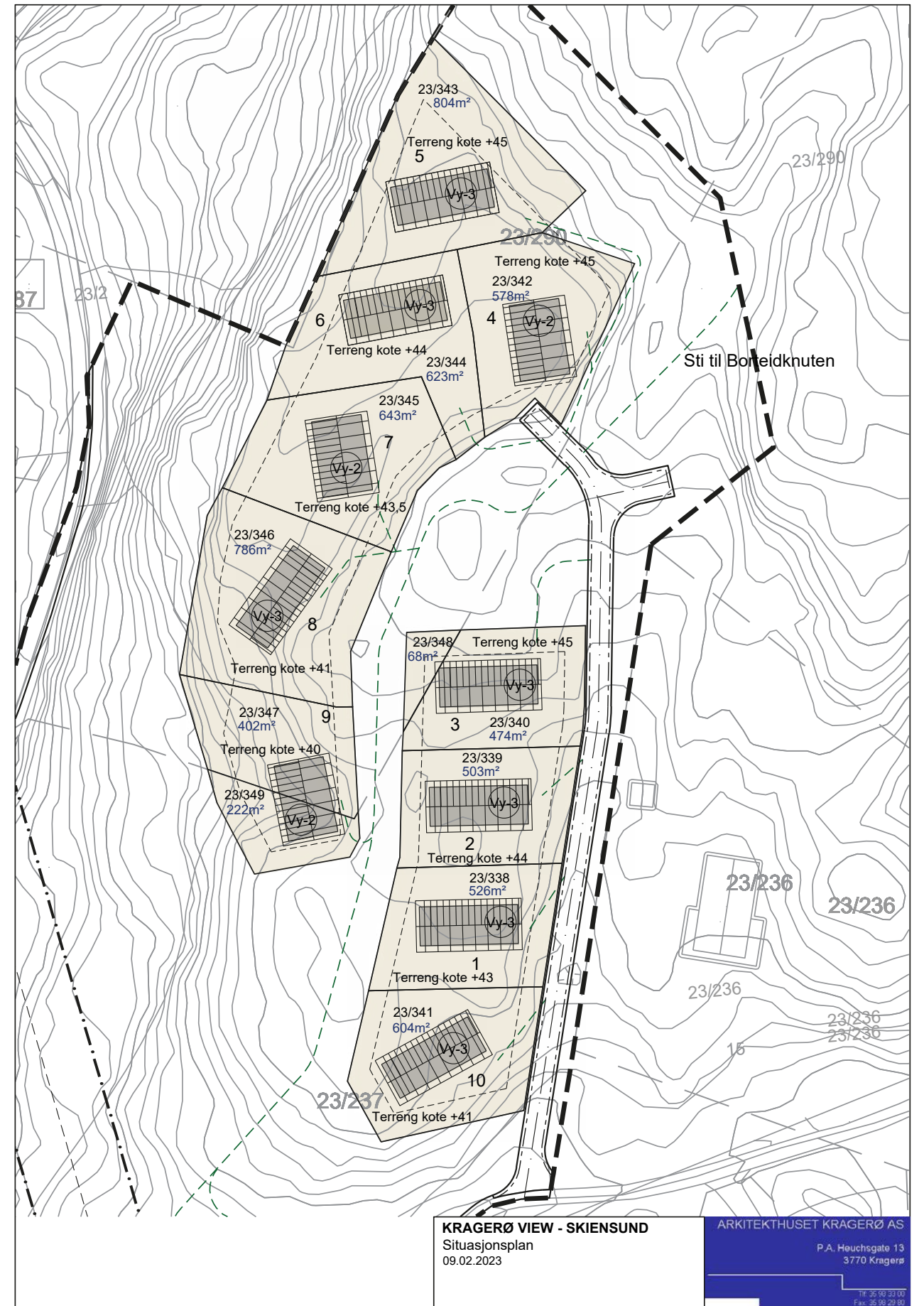
Farge vinduer og YD i glass: RAL 7030 Steingrå Glass: 2-lags glass, 2 sidig herdet

Innerdør: Slett, valgfri NCS 2303-Y4R

Taktekking: Papptak med listetekking

 $\frac{1}{2}$

04.02.2025, 15:26



For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

3814 - KRAGERØ

23

347

Utskriftsdato/klokkeslett:

Produsert av:

Attestert av:

03.02.2023 kl. 08:26

Hilde Skindalen

Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen

Knut Sædder

KRAGERØ KOMMUNE

Bygg og areal

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.02.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

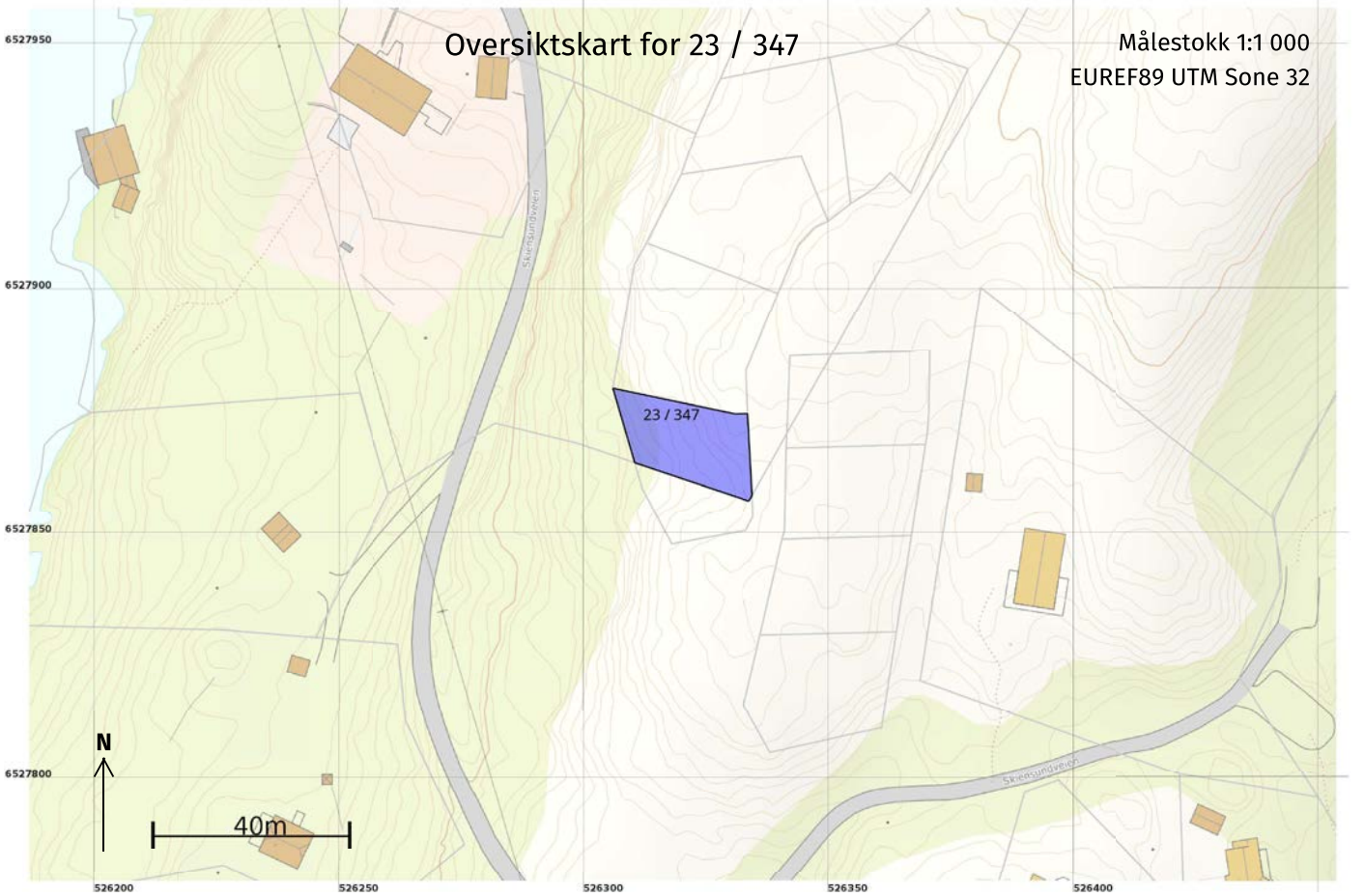
Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 23 / 347	402 m2

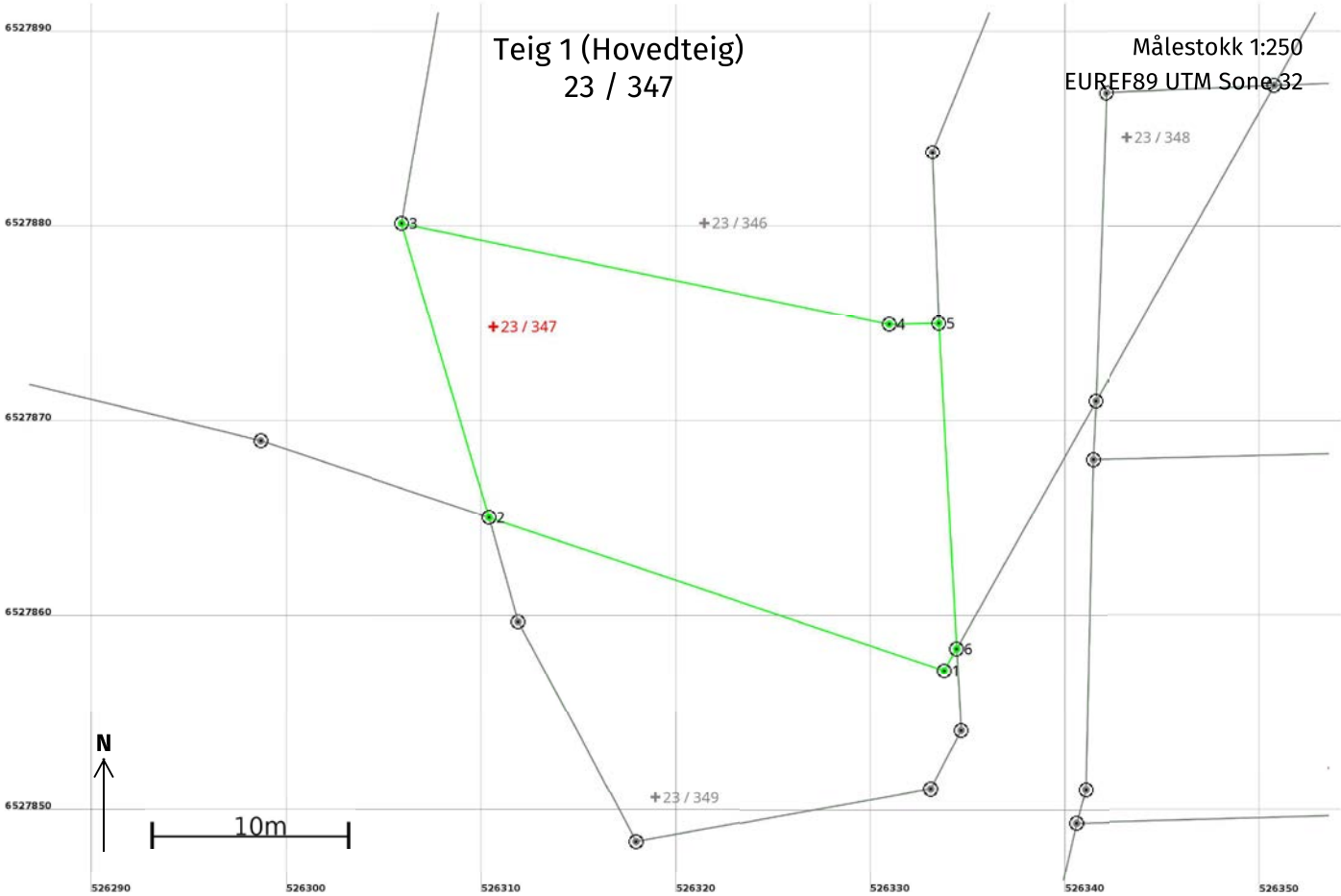
Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220582	JACOBSEN INGRID SCHIBSTED	H0201	JOHN COLLETTS ALLÉ 48	1 / 2
					0852 OSLO	
Hjemmelshaver		060379	SCHIBSTED HALVOR		LØVVEIEN 18	1 / 2
					3114 TØNSBERG	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6527875	526311		402 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Annen referanse		Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.09.2022	Tinglyst		03.02.2023	0815skh 06.12.2022	
Oppmålingsforretning	Sak 22/04087	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	3814 - 23/290		-402	
		Mottaker	3814 - 23/347		402	
		Berørt	3814 - 23/237		0	
		Berørt	3814 - 23/346		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.09.2022	Tinglyst		03.02.2023	0815skh 06.12.2022	
Oppmålingsforretning	Sak 22/04089	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3814 - 23/237		-222,7	
		Mottaker	3814 - 23/349		222,8	
		Berørt	3814 - 23/290		0	
		Berørt	3814 - 23/347		0	





Areal og koordinater

Areal: 402 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6527875 Øst: 526311

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6527857,38	526333,76	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6527865,25	526310,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6527880,34	526305,94	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6527875,16	526330,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6527875,20	526333,49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6527858,51	526334,40	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

3814 - KRAGERØ

23

349

Utskriftsdato/klokkeslett:

Produsert av:

Attestert av:

03.02.2023 kl. 08:27

Hilde Skindalen

Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen

Kragerø kommune

Knut Sordal

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.02.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

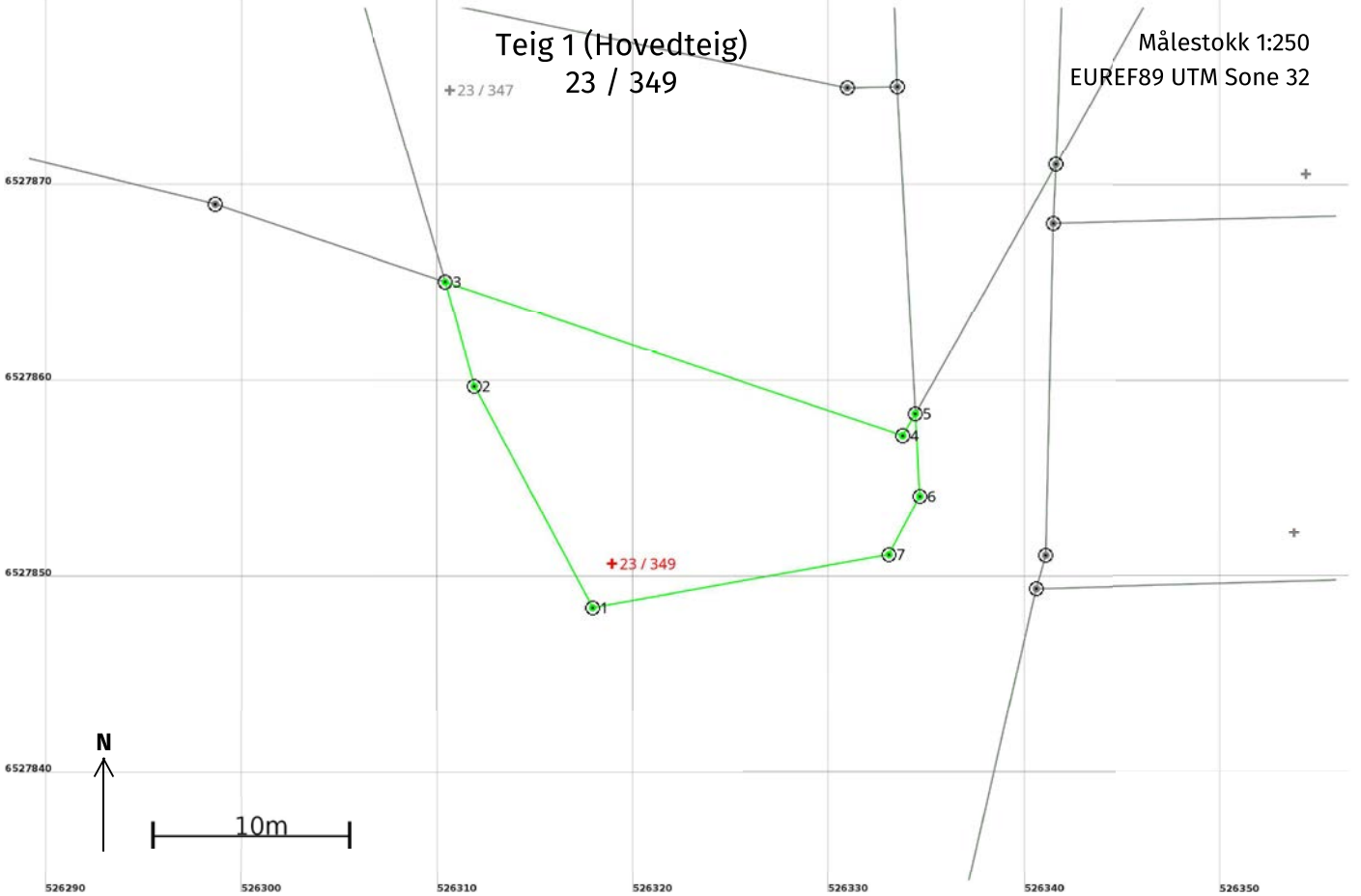
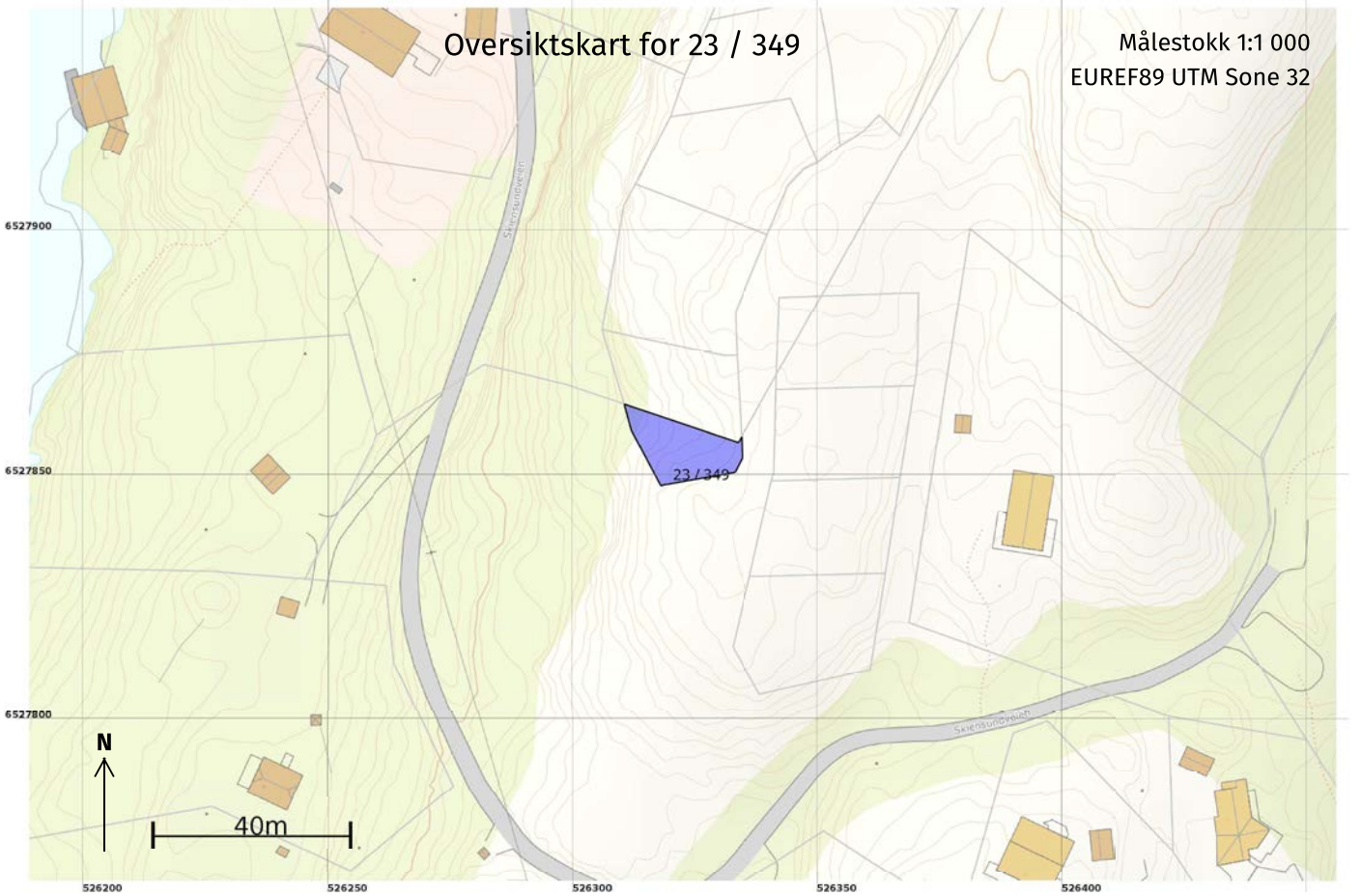
Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 23 / 349	222,8 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	Andel
	1 / 2
Hjemmelshaver	040574
	JACOBSEN GEIR MYHRE
	2070 RÅHOLT
	ÅSVEGEN 462
	2030 NANNESTAD
	1 / 2

Oversikt over teiger		(EUREF89 UTM Sone 32)				
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6527851	526319		222,8 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretning	Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.09.2022		Tinglyst	03.02.2023	0815skh	06.12.2022	
Oppmålingsforretning	Sak 22/04089		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
			Avgiver	3814 - 23/237	-222,7		
			Mottaker	3814 - 23/349	222,8		
			Berørt	3814 - 23/290	0		
			Berørt	3814 - 23/347	0		



Areal og koordinater

Areal: 222,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6527851 Øst: 526319

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527848,60	526317,93	Fjell 12,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6527859,91	526311,90	Fjell 5,55	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6527865,25	526310,42	Jord 24,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6527857,38	526333,76	Fjell 1,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6527858,51	526334,40	Fjell 4,22	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6527854,29	526334,63	Fjell 3,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6527851,30	526333,07	Fjell 15,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



KRAGERØ KOMMUNE

Arkivsak: 19/04002
PlanID: 53B

DETALJREGULERING FOR DEL AV SKIENSUND GBNR. 23/237, 23/290

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for godkjenning av planen:

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 21.04.2022
Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 18.05.2022
Dato for illustrasjonsplan: 18.11.2021

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for nye fritidsboliger, vei og parkeringsplasser.

1.2 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF (1121)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)
- Kjøreveg f_SKV (2011)
- Parkeringsplasser f_SPA (2082)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)
- Friluftsmål (5130)

Hensynssone (Pbl §§ 11-8 og 12-6)
- Høyspenningsanlegg (370)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt tomt utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise fritidsboligenes plassering på tomta, kotehøyde for terreng og møne, gangadkomst fra fellesvei/parkering, trær som skal bevares og svaberg som skal beskyttes mot sprengning. Ved byggesøknad for fritidsboliger skal det i tillegg foreligge en samlet illustrasjonsplan for hvert delområde, BFF1 og BFF2.

2.2 Miljøforhold

Vegetasjonen innenfor planområdet skal bevares mest mulig. Bebyggelse skal tilpasses terreng, jfr. kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedstilpasset utforming som skal hensynstas ved planlegging av bebyggelse. Tursti gjennom området videreføres. Friluftsområder skal være allment tilgjengelige. Ved etablering av VA-trase skal sprengning begrenses, og god terrengtilpassing skal etterstrebes. Grøfter for VA-trase skal tildekkes med stedlig vegetasjon.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T – 1442-2021.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Området skal nyttes til fritidsbebyggelse slik det fremgår av plankartet. Innenfor BBF1 tillates 4 fritidsboliger, og innenfor BFF2 tillates 6 fritidsboliger.

Alle tiltak skal ta strenge landskaphensyn og skje med minimale terrenginngrep. Unødvendige sprengningsarbeider og terrengoppbygging skal unngås slik at tomten bevarer sitt naturlige preg. I områder med bart fjell tillates ikke sprengning mer enn 1,5 m fra grunnmur/hyttevegg.

Terrasser skal anlegges inntil bygningen og så tett på terrenget som mulig. Det tillates ikke oppført permanente leegger.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebes slik at feltet fremstår som naturområde. Trær med stammeomkrets mer enn 0,6 m, målt i høyde 1,3 m over bakken, og som står mer enn 4,0 m fra grunnmur/hyttevegg, skal bevares.

Fritidsbebyggelse skal ha enhetlig utforming og det skal benyttes trekledning med jordfarger.

Det tillates inngjerding av hyttetomter mot sti/friluftskorridor. Gjerder tillates også oppført der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet. Gjerder skal være laget av stein eller tre i naturfarger, og ha høyde maks 1meter.

Utvendig belysning skal begrenses til gårdsplass og skjermes mot omgivelsene. Utvendig belysning skal ha fotocelle/astrou.

Nye fritidsboliger tillates etablert med maksimalt 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningene kan ha maksimal mønehøyde på 4,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligenes plassering i terrenget er angitt i kotehøyde for hver enkelt fritidsbolig. Nummerering er angitt på illustrasjonsplanen.

Fritidsbolig nr.	Maks. kotehøyde terreng	Maks kotehøyde møne
1	43,0	47,0
2	44,0	48,0
3	45,0	49,0
4	45,0	49,0
5	45,0	49,0
6	44,0	48,0
7	43,5	47,5
8	41,0	45,0
9	40,0	44,0
10	41,0	45,0

Tiltak for alternativ energi, bergvarme eller solenergi tillates.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg f_SKV

Gjelder adkomstvei i planområdet. Veien er regulert med en bredde på 4,5 m, inkl. 0,5 m veiskulder. I tillegg kommer areal til fyllinger og skjæring som legges på tilstøtende arealer.

Veien skal ha maks stigning på 1:8, og ha snumulighet i enden, dimensjonert for lastebil.

Som topplag på vei legges mørk veigrus 0-16. Fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

Veien kan benyttes av allmenheten som adkomstvei til Borteidknuten.

3.2.2 Parkering f_SPA

Det er avsatt et område for felles parkering sør i planområdet. Det er 1,5 parkeringsplasser pr. fritidshytte.

Parkeringsarealet skal tilpasses eksisterende terreng så langt det er mulig og ha samme dekke som Skiensundveien.

Det kan etableres ladestasjoner på parkeringsplassen ihht. hytteeierens behov.

3.3. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål

Gjelder areal med betegnelse LF1 og LF2, som har et totalt areal på 10,5 daa.

Dagens tursti videreføres.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Områdene skal ikke beplantes med ikke stedegne planter eller vegetasjon. Nødvendig skjøtsel tillates. I et belte på 8,0 m målt ut fra område BFF1 og BFF2 tillates ikke felling av trær med stammeomkrets mer enn 0,3 m, målt i høyde 1,3 m over bakken.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur. Det tillates ikke sprengningsarbeider i områder med bart fjell.

4. HENSYNSSONER

4.1 H370 Høyspenningsanlegg

I området er det vist høyspenttrase med sikringssone på 16 m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller anlegg for lek eller fritidsaktiviteter.

5 REKKEFØLGEKRAV

5.1 Dersom tiltaket krever endring i kommunalt anlegg skal VA løsning avklares med Kragerø kommune før det gis igangsettingstillatelse. Det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen dersom tiltaket krever større ledninger enn de eksisterende vann og avløpsledningene i området.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal stien fra parkeringsplassen og gjennom hyttefeltet merkes i terrenget.

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende bidrag til kommunalt byggefond for infrastrukturtiltak i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.6.

5.5 Før det gis igangsettingstillatelse for f_SKV og f_SPA skal det være gitt rammetillatelse for min. 1 fritidsbolig innenfor BFF1 eller BFF2.

5.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for fritidsboliger skal parkeringsareal og vei være opparbeidet.

DETALJREGULERING

DEL AV SKIENSUND, GBNR 23/237, 23/290

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 53B

KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 53B

DETALJREGULERING DEL AV SKIENSUND, GBNR 23/290, 23/237

1 Sammendrag

1.1 Sammendrag

Tiltakshavere har alle en forbindelse til Borteid og som grunneiere har de over lang tid vurdert å utnytte deler av eiendommen til fritidsbebyggelse. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble det lagt inn et område for fritidsbebyggelse på deler av eiendommene g/bnr. 23/237 og 23/290.

Veien frem til reguleringsforslaget har vært lang og det er gjort mange og grundige vurderinger underveis.

Planforslaget legger til rette for 10 nye fritidsboliger sør for høydedraget Borteidknuten.

Det planlegges et hyttefelt bestående av hytter som plasseres skånsomt i terrenget og som tilpasses omgivelsene i material- og farge bruk.

Hyttene får adkomst via Skiensundveien, med felles parkeringsplass og adkomstvei for av og på lessing.

Myhre Jacobsen/Schibsted/Schibsted Jacobsen

22.11.2021

ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER
SIVILARKITEKTER
MNAL

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse sør for høydedraget Borteidknuten. Hyttene legges mellom 100 – 200 m fra strandlinjen og bakenfor etablert hyttebebyggelse. Vegetasjon ivaretas så langt det er mulig og området videreføres som naturområde med begrensede inngrep. Det har vært viktig for tiltakshaver å anlegge et hyttefelt som plasseres skånsomt i terrenget, der fjernvirkningen fra sjøen vektlegges og silhuett unngås. Tiltakshaver har vært i kontakt med flere ferdighytteprodusenter for å finne en hytte som kan passe terrenget på Skiensund. Det tenkes oppført to forskjellige hyttetyper fra samme leverandør på tomtene, der form, høyder og materialbruk har vært avgjørende i valget av hytte. Området får adkomst fra Skiensundvegen, med parkering ved etablert P-plass sør i planen. Det etableres adkomst opp i feltet, men det skal ikke være permanent parkering inne blant hyttene, veien skal kun benyttes til av og på lessing.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Geir Myhre Jacobsen, Atle Myhre Jacobsen, Halvor Schibsted og Ingrid Schibsted Jacobsen.

Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS

Eiendomsforhold:

gnr	bnr	fnavn
23	237	Geir Myhre Jacobsen og Atle Myhre Jacobsen
23	290	Halvor Schibsted og Ingrid Schibsted Jacobsen

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det ble innsendt innspill til kommuneplans arealdel for Kragerø 2017 – 2029 i juni 2017, innspillet ble senere vedtatt og lagt inn i kommuneplanen.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble varslet en mulig utbyggingsavtale i forbindelse med oppstart av planarbeidet. På varslingsstadiet hadde ikke kommunen konkludert om behovet for utbyggingsavtale var påkrevd. Underveis i prosessen

skriver kommunen v/Kenneth Haugholt at dersom det er ønskelig med kommunal overtakelse, behov for oppdateringer el, anbefaler de at det etableres en utbyggingsavtale.

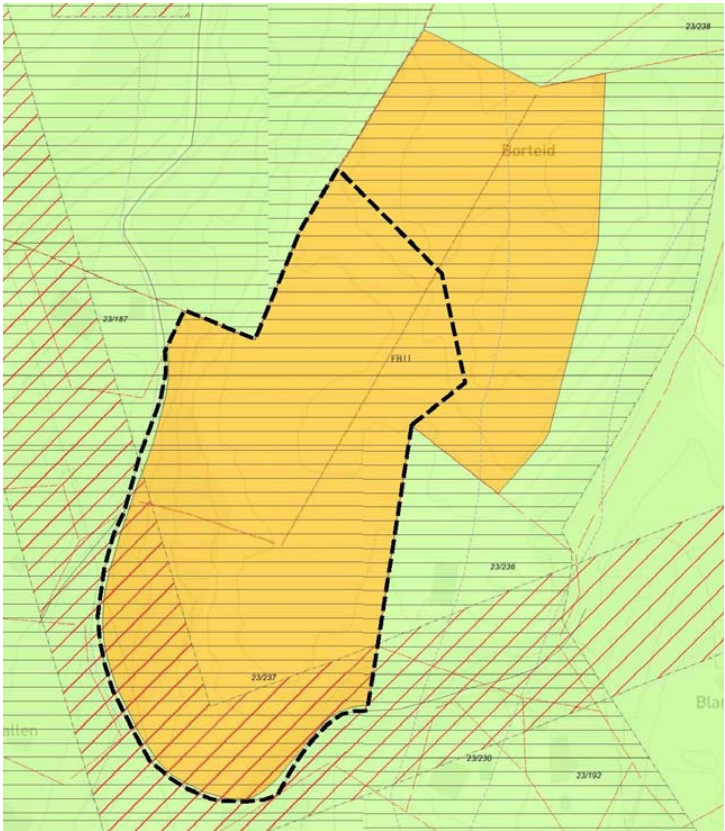
Bidrag til kommunalt byggefond skal fastsettes i utbyggingsavtale, jfr.§1.6 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av gjeldende forskrift og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Det vises til kapittel 7 «Konsekvensutredning».

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål planområde



Kart: Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (FB11) og LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

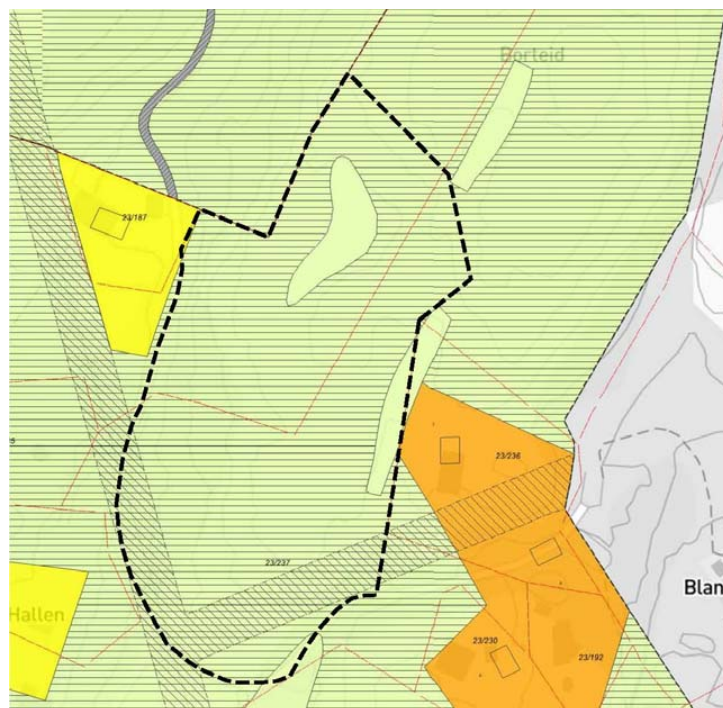
Planområdet ligger mellom «Forbudsgrense sjø 100m» og «Strandlinje sjø 200m».

Adkomstvei er markert med samferdsels linje og den sørlige delen er markert med «Høyspenningsanlegg».

Hele planområdet er markert med detaljeringssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

I kommuneplanens bestemmelser ligger følgende føringer: « Ved Skiensund anbefales en begrenset utbygging under forutsetning av god landskapstilpasning. For båtplasser henvises til plass i eksisterende anlegg».

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.



Kart: Gjeldende reguleringsplan Skiensund

Hele planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan «Skiensund» med PlanID 199053. Området er regulert til «Friluftsområde» og den sørlige delen er markert med «Høyspenningsanlegg».

3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

Ingen igangsatte planer i nærheten.

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

3.4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

3.4.2 ATP Telemark

3.4.3 Regional strategi for folkehelse i Telemark

3.4.4 Klima-energiplan 2019-2023

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.5.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Målet er å sikre barn og unge trygge og stimulerende omgivelser i oppveksten uavhengig av bosted, sosial og kulturell bakgrunn, bl.a. når det gjelder krav til fysisk og sosial trygghet, krav til uteoppholdsareal og/eller tilgang til egnede aktivitets/lekeområder.

3.5.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet er å fremme effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet.

3.5.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Målet for klima- og energiplanleggingen er å redusere klimagassutslipp, og å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

3.5.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbelte langs sjøen. Der målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

3.5.5 Regional plan for vannforvaltning i Vestviken 2016 – 2021.

Hensikten med planen er å gi en fremstilling av hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Den regionale planen fastsetter miljøkvalitetsnormer for elver, innsjøer, grunnvann og kystvann. Planområdet ligger innenfor Kragerøvassdraget, og innenfor Bærøyfjorden-Skarholmane.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Ortofoto med planavgrensning

Planområde er på 18,3 daa og er lokalisert på Borteid i Kragerø skjærgården. Planområdet avgrenses av Skiensundveien og eiendomsgrenser. Mot nord er avgrensningen satt der det er naturlig i forhold til terrenget.

På varslingskartet var det satt en planavgrensning med større areal enn det reguleringsforslaget viser. Det ble da satt en avgrensning som harmonerte med arealet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030. I løpet av planprosessen ble plangrensen redusert som vist på ortofotoet over.

4.2 Stedets karakter, bebyggelse, landskap og solforhold

Planområdet ligger med en avstand til sjøen i vest, Skiensund, på ca. 90m. og avstanden til sjøen i øst, Kjøpmannsfjorden, på ca. 250m. Planområdet består av småknausete terreng med mye fjell i dagen, stedvis med et tynt skogsdekke av lyng, og en del furuskog. Terrenget stiger opp mot Borteidknuten som har flott utsikt over skjærgården, og Kragerø sentrum i det fjerne. Hele området ligger sørvendt og har gode solforhold.



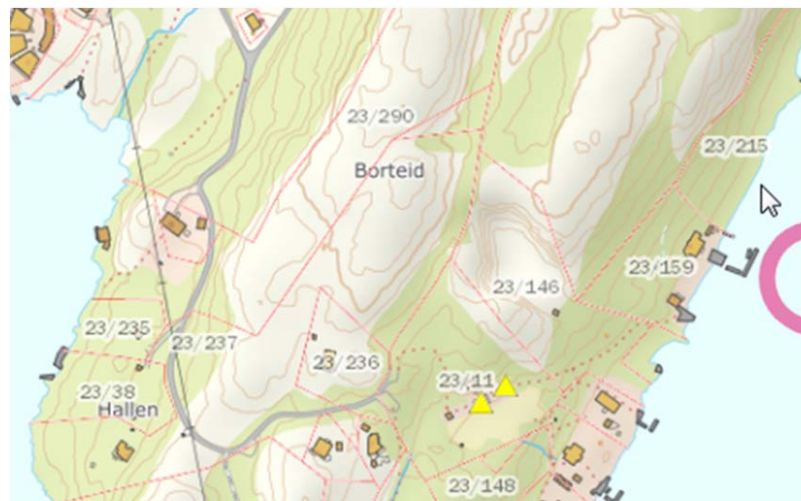
Foto: Tatt på vei opp til Borteidknuten

4.3 Kulturminner og kulturmiljø



Kart: Riksantikvarens kulturminnekart

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet



Kart: Miljøstatus.no

Det er ingen registreringer innenfor planområdet, men bolighus og uthus på nabotomten i øst er SEFRAC registrert.

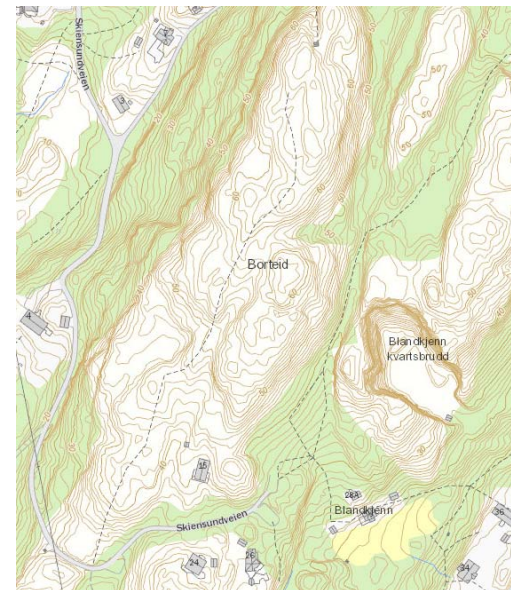
4.4 Naturverdier



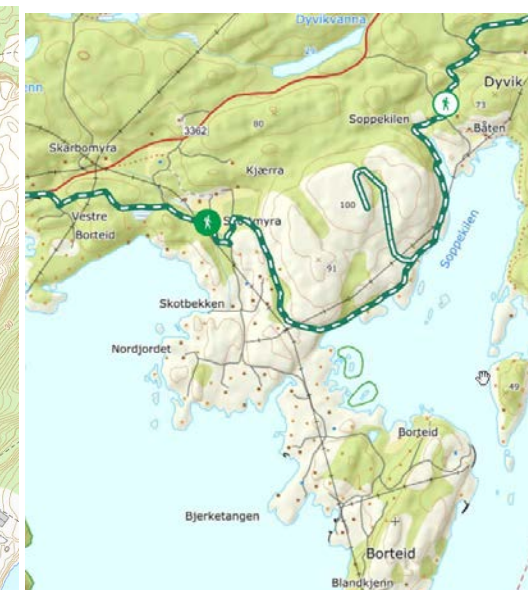
Kart: Artsdatabanken.

I følge Artskart er det registrert en rekke fuglearter innenfor planområdet, men det er kun gulspurv og fiskemåke som er rødlistet, ingen av de to artene er registrert som truet.

4.5 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder



Kart: naturbase.no



Kart: UT.no

Det går tursti gjennom området til Borteidknoten. Nord for planområdet går Kyststien, som går fra grensen til Bamble i nord-øst til Risør sin grense i sør. Turen er til sammen ca. 45 km og har en avstikker til Hegrefjell som har utsikt over Bærøfjorden.

4.6 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er Fv.3362 Fossingveien, som har en trafikkmengde på 300 ÅDT og en fartsgrense på 50/80 km/t. Fra Fossingveien går adkomsten videre via Borteidveien, som er privat og styres av Borteid Veilag. Borteidveien går over i Skiensundveien som også er privat vei. Fra Fossingveien og frem til planområdet er fartsgrensen 30km/t. Hverken Borteidveien eller Skiensundveien er gjennomfartsvei, og veien har sitt endepunkt ca. 100m fra planområdet. Veien er stedvis smal og svingete, men hastigheten er lav og det er ikke kjent trafikkuhell på strekningen. I tillegg planlegger Borteid Veilag å utbedre to områder langs veien.

4.7 Barn, unge og eldres interesser

Planområdet ligger landlig til med fine muligheter for lek og friluftsliv, i umiddelbar nærheten til skog og sjø. Det er opparbeidet stier i nærområdet.

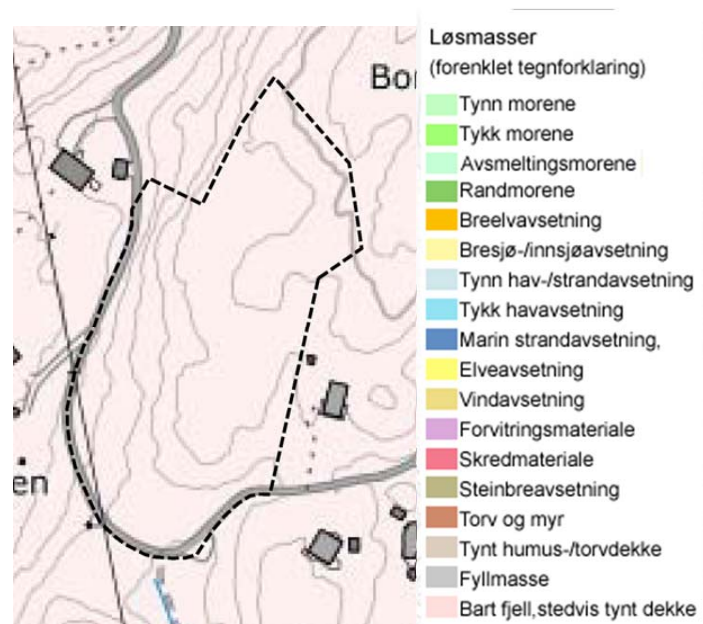
4.8 Teknisk infrastruktur

Kommunen skriver følgende på vår henvendelse angående eksisterende VA-anlegg:

«Her har vi 50/63 mm vann og avløpsledninger i sjøen. Skulle anlegget kreve større ledninger enn dette må man belage seg på å legge nytt helt opp til ca. der hvor jeg har satt et rødt kryss. Her kan det bli pumpet inn i mottaks kum for avløp og vi har vannkum som man kan bygge om for å hente ut en større mengde vann».



4.9 Grunnforhold



NGU – kart løsmasser

Grunnforholdene i planområdet består i hovedsak av fjell i dagen, stedvis med tynt dekke.

I følge kartbasert veiledning for reguleringsplaner (NVE) kan kvikkleire finnes i områder hvor det er marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid. Planområdet ligger under marin grense, og som følge av det er det laget et eget notat som vurderer områdeskredfaren, notatet ligger som vedlegg til ROS-analysen.

4.10 Elektromagnetisk stråling

Innenfor planområdet går det i dag høyspentlinje.

4.11 Vannressursforvaltning

I følge Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 er økologisk tilstand for Bærøyfjorden - Skarholmane vannforekomst klassifisert som svært dårlig, mens kjemisk tilstand er klassifisert som dårlig. Vesentlige vannforvaltningsspørsmål for fjordområdene innenfor vannområdet handler om:

- Lang transportert forurensning som kommer med havstrømmer fra kontinentet og Østersjøen
- Forurensede fjorder med kostråd som skyldes gamle industriutslipp og nedlagt verftsområde

Bærøyfjorden – Skarholmane vannforekomst inngår i liste over beskytta områder: økonomisk betydelige akvatiske arter / områder utpekt til beskyttelse av habitater og arter. Vannforekomsten inngår i Svennerbassenget – nasjonal laksefjord, og det er satt mål om god økologisk tilstand i 2021.

Det vurderes at det viktigste forholdet knyttet til foreliggende planforslag er å unngå at utbyggingen fører til forurensning til sjø. Vurdering av planforslagets konsekvenser for mulig forurensning til sjø er vurdert i forbindelse med sjekkliste i ROS-analysen. Dersom det vurderes at planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av sektormyndighetene etter Vannforskriftens § 12.

4.12 Risiko- og sårbarhet

En gjennomgang av aktuelle hendelser som kan ha betydning for planarbeidet vurderes til å omfatte:

- 1. Store nedbørsmengder – overvann
- 2. Skog- og lyngbrann
- 3. Høyspentlinje
- 4. Skred
- 5. Erosjon
- 6. Radon

Det er utarbeidet eget ROS notat, se vedlagt.

5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 21.08.2019. Tilstede fra forslagsstiller var Geir Myhre Jacobsen, Halvor Schibsted, Atle Jacobsen, Morten Lunøe og Grethe Haustveit. Og fra kommunen stilte Jorid Heie Sætre og Trond Hjellvik. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

5.2 Følgende etater har fått varselet:

Mottaker	Postadresse	Postnummer og poststed
Barnas representant Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Postboks 2014	3103 Tønsberg
Kragerø kommune, Miljørådgiver v/Elke Karlsen	PB 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Vann, avløp og renov. v/A. Tengelsen	PB 128	3791 Kragerø
Eldrerådet i Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Fellesrådet for speiderne v/Kragerø speidergruppe	PB 150	3791 Kragerø
Fortidsminneforeningen avd. Telemark	Postboks 236 Sentrum	3701 Skien
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103 Tønsberg
Kragerø Energi AS	Bråteveien 6	3770 Kragerø
Kragerø Natur og Ungdom v/Bendik Skarre Abrahamsen	Smedsbukta 21	3770 Kragerø
Kragerø Naturvernforbund v/ Per Erik Schulze	Store Ringvei 16	3770 Kragerø
Kragerø og Omegn Sykkelklubb v/Martin Uberg Thorkildsen	Nautebakken 5	3770 Kragerø
Kragerø og Skåtøy historielag v/Sverre Okkenhaug	Barthebrygga 12	3770 Kragerø
Kragerø Ornitologiske Forening, v/ Steinar Sannes	Fossingv. 93	3790 Helle
Kragerø Turistforening v/ Andre Ekeberg Nilsen	Kragerøveien 81	3770 Kragerø
Kragerø Ungdomsråd	PB 128	3791 Kragerø
Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik	Postboks 128	3901 Porsgrunn
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
Norges geotekniske institutt (NGI)	Postboks 3930	0806 Oslo
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark	PB 1076	3704 Skien
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	PB 128	3791 Kragerø
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal
Telemark Botaniske Forening v/Åse J. Halvorsen	Postboks 25	3904 Porsgrunn
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien

Vekst i Grenland	Unionsgata 18	3732 Skien
Visit Kragerø v/Espen Johannessen	Postboks 529	3789 Kragerø

Varsel som kom i retur:

Kragerø og Skåtøy historielag

Varselet ble først sendt til feil kontaktperson. Epost ble sendt til Kåre Preben Hegland 22.04.2020 -

k.prebenhegland@kebas.no

Norsk Ornitologisk Forening avd. Telemark

Foreningen har fått ny adresse. Epost ble sendt 24.04.2020 – telemark@birdlife.no

Kragerø Natur og Ungdom

I følge nettsiden har ikke Kragerø eget lokallag lengre.

Kragerø Turistforening

Varselet ble først sendt til feil adresse. Epost ble sendt 04.05.2020 - klattre.an@gmail.com

Følgende naboer har fått varselet:

Gnr	Bnr	Navn	Adresse	Postnr.	Poststed
23	2	Borteid Eiendom As	Borteid	3790	Helle
23	11	Marthinsen Jon Trygve	Maries Vei 28	1363	Høvik
23	18	Ramberg Jens Petter	Borteidveien 60	3790	Helle
23	18	Ramberg Tone Austad	Borteidveien 60	3790	Helle
23	146	Skaugen Monica Irmelin	Erling Skjalgssons G.16 B	0267	Oslo
23	187	Jacobsen Else I S	Skien Sundveien 4	3790	Helle
23	187	Jacobsen Ingrid Schibsted	John Colletts Allé 48	0852	Oslo
23	187	Jacobsen Knut	Skien Sundveien 4	3790	Helle
23	187	Schibsted Halvor	Løvveien 18	3114	Tønsberg
23	192	Hvistendahl Frederik G	Risnesvegen 30	4056	Tananger
23	211	Wengen Dag Reidar	Askimveien 970	1811	Askim
23	230	Moen Kolbjørn	St. Edmunds Vei 29	0280	Oslo
23	230	Moen Randi Knutssen	St. Edmunds Vei 29	0280	Oslo

23	236	Åsgard Frøydis	Hindenesvegen 591	5993	Ostereidet
23	238	Hvistendahl Frederik G	Risnesvegen 30	4056	Tananger

5.3 **Innkomne innspill etater**

Nr.	Dato	Avsender
1	14.04.2020	Vestfold og Telemark fylkeskommune v/Gerd-Louise Wessel
2	27.04.2020	Direktoratet for mineralforvaltning v/Rut Helene Langebrekke Eikeland
3	06.05.2020	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Wenke Wigemyr
4	11.05.2020	Statens vegvesen v/ Håkon Nedberg
5	11.05.2020	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 14.04.2020 og undertegnet av Gerd-Louise Wessel og Thale Høiskar Heltberg

Saksbehandlere i innspillet:

Gerd-Louise Wessel – koordinering/planfaglig

Thale Høiskar Heltberg – planfaglig

Siv Abrahamsen – nyere tids kulturminne

Vibeke Lia – automatisk freda kulturminne

Gørli Elida Bruun Andersen - vannforvaltning

Strandsone

Karakteristiske trekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt og mulighetene for friluftsliv og opplevelse av naturmiljø i kystsonen må hensyn tas i planarbeidet.

Kommentar: Å etablere et felt med hytter som plasseres skånsomt i terrenget og som tilpasses sine omgivelser har vært en klar målsetting i planprosessen. Tilgjengeligheten til Borteidknuten fra sør vil bli forbedret. Eksisterende sti gjennom området opprettholdes og det gis en alternativ trase via den nye

veien som etableres innenfor planområdet. Det skal settes opp skilt som tydeliggjør stien videre til toppen.

Estetikk, arkitektur og landskapsbilde

I varselet fremkommer at *vegetasjon ivaretas så langt det er mulig og området videreføres som naturområde med begrenset inngrep. Videre at hyttefeltet skal plasseres skånsomt i terrenget, der fjernvirkning fra sjøen vektlegges og silhuett unngås.* Fylkeskommunen skriver at de forutsetter at planen inneholder bestemmelser som sikrer disse forholdene på en tilstrekkelig måte.

I PBL har temaene estetikk, arkitektur og landskapsbilde fått et forsterket fokus.

Reguleringsbestemmelsenes innhold, redegjørelsen i planbeskrivelsen og gode realistiske visualiseringer er viktig for å sikre planen god kvalitet. Fylkeskommunen ber om at:

- Temaene belyses grundig i det videre arbeidet, blant annet med god redegjørelse i planbeskrivelsen.
- Reguleringsbestemmelsene må inneholde krav og føringer ift. Ny bebyggelse og utforming av uteområder som sikrer høy estetisk kvalitet.
- Den maksimale utbyggingen planforslaget åpner for blir visualisert på en god og realistisk måte. Manglende dokumentasjon fra bakkeplan/sjøen kan føre til at saken ikke blir tilstrekkelig belyst og vil lett kunne føre til forsinkelser.

Kommentar: Terrenget er befart av både tiltakshaver, plankonsulent, grunnarbeider og hytteprodusent.

Alle hyttetomtene er vurdert både i forhold til beliggenhet, høyder, uteareal og innsyn fra sjøen.

Reguleringsbestemmelsene inneholder føringer for ny bebyggelse som skal sikre en helhetlig plan og hindre silhuett virkning fra sjøen.

Vannressursforvaltning

Brevet minner om at planer som kan påvirke vannforekomster direkte eller indirekte må vurderes opp mot vannforeskriften og gjeldende regional vannforvaltningsplan. Det må derfor vurderes om det er nødvendig med føringer for å beskytte vannforekomstene mot forringelse. Det er satt i gang rullering av de regionale vannforvaltningsplanene for 2022-2027, disse vil da gjelde for ny vannregion; Vestfold og Telemark. Rulleringen kan medføre at det blir endringer i miljømål for noen av vannforekomstene.

Kommentar: Planområdet er et urørt område, bestående av fjell i dagen og skog. Hyttefeltet forutsetter begrenset terrengarbeider der nye hytter skal tilkobles kommunalt VA-nett.

Klima og energi

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for klimavennlig hyttebygging:

- Stille krav til klimavennlig materialbruk, med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (LCA)
- Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se pbl §12-7, punkt 8
- Tilrettelegg for solenergiløsninger på tak og fasader
- Stille krav til etablering av ladepunkter for elbiler og elsykler
- Regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser for nye hytter, se pbl §12-7, punkt 7

Det henvises til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019.

Kommentar: Hyttene skal oppføres i trevirke som er fornybart materiale laget av naturen selv. Tre krever lite energi i produksjonsfasen, har lang holdbarhet og lar seg gjenvinne. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om etablering av ladepunkt på felles parkeringsplass, og angir maks antall parkeringsplasser for nye hytter. Ut over dette stilles ingen krav men planen åpner for alternative energiløsninger for de enkelte hyttene.

Kulturarv

Fylkeskommunen er ikke kjent med planen er i konflikt med kulturminner og ser ikke behov for ytterligere undersøkelser i saken. Men det gjøres allikevel oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8, andre ledd, og ønsker at følgende tekst legges inn i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen:

«Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd)».

Kommentar: Anbefalt tekst er lagt inn i fellesbestemmelsene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 27.04.2020 og undertegnet av Dragana Beric Skjøstad og Rut Helene Langbrekke Eikeland

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se ut i fra forelagt informasjon at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

3. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 06.05.2020 og undertegnet av Wenke Wigemyr

Ved etablering av nytt hyttefelt på Borteidknuten ser rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne at det tilrettelegges for at hytter og adkomstveier blir universelt utformet.

Kommentar: Dagens regelverk setter ingen krav til tilrettelegging for universell utforming for fritidsbebyggelse. Norge har et utfordrende terreng i forhold til universell utforming, dette gjelder også landskapet på Borteid. Ønsket om å tilrettelegge kommer i konflikt med de faktiske forhold, da det ikke er mulig å etablere adkomstvei som tilfredsstiller UU-kravene innenfor feltet, veien planlegges med stigning 1:10.

4. Statens vegvesen, datert 11.05.2020 og undertegnet av Eivind Gurholt og Håkon Nedberg

Statens vegvesen vil påpeke viktigheten av planlegging for gang- og sykkelforbindelser i området, ellers har de ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Kommentar: Skiensundveien/Borteidveien benyttes både av gående, syklist og bilister, veiens lave hastighet tilsier at dette ikke er konfliktfylt. Hovedveien er ingen gjennomkjøringsvei og brukerne av veien har enten hytte eller bolig i området, og kjører derfor deretter.

5. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 11.05.2020 og undertegnet av Øivind Fredlund og Runa Himle

Fylkeskommunen skriver at kommuneplanen var på høring i 2018 og det var da ingen innsigelser til arealformålet. Det har etter den tid ikke kommet ny kunnskap som kunne begrunnet en innsigelse til prosjektet og fylkesmannen i Vestfold og Telemark legger til grunn at arealbruken er avklart.

Samfunnssikkerhet

Brevet minner om at det skal vedlegges planbeskrivelse og ROS-analyse. ROS-analysen skal inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og være en premiss for planforslaget, inkl. bestemmelser. Fylkesmannen trekker frem at *Klima- og energiplanlegging og Klimatilpasning (2019)* legges til grunn i planarbeidet. Og viser samtidig til Klimaprofil Telemark (2016) og NVEs fakta ark 3/2015 *Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen*. Fylkesmannen forventer at klimarelaterte uønskede hendelser som skogbrann, overvann og erosjon fanges opp.

Kommentar: Viser til vedlagte ROS-analyse.

Naturmangfold

Det er ved oppstart av planarbeidet oppgitt at biologisk mangfold og skogsverdier vil være et sentralt tema i plansaken. I kommuneplanens arealdel er det rekkefølgekrav som krever kartlegging av naturverdier før reguleringsarbeid kan igangsettes.

Kommentar: Viser til vedlagte fagrapport for naturmangfold, utarbeidet av Bergfald.

Strandsone langs sjø

Planområdet ligger i et sårbart kystlandskap og er eksponert mot sjøen og omgivelsene i flere retninger. På det nærmeste ligger planområdet 75-80m fra sjøen i vest og 250-350m fra sjøen i øst. Store deler av planområdet ligger ca. 40-60 moh. Det går tursti til Borteidknuten gjennom planområdet.

Fylkesmannen skriver at planvarselet viser ny bebyggelse 100-200m fra strandlinja, og bakenfor eksisterende hyttebebyggelse, og legger til grunn at det ikke legges til rette for tiltak innenfor 100-metersbeltet.

Det påpekes også at i konsekvensutredningen for kommuneplanens arealdel skal det tas særlig hensyn til landskapsvirkning ved utbygging av FB11. Miljøavdelingen forutsetter at landskapshensynene følges opp og sikres i planarbeidet. Det minnes samtidig om at friluftsområder/turstier skal være sentrale tema i plansaken.

Kommentar: På plankartet er det lagt inn byggegrense som sikrer at ingen nye hytter blir liggende innenfor 100-metersbeltet.

Plassering av nye hytter er gjort med bakgrunn i innsynet fra sjøen og de landskapsvirkningene nye tiltak gir. Tiltakshaver har vært ute i båt og tatt bilder av planområdet fra sjøen, det er også vurdert hvordan planområdet vises fra ferja. Med utgangspunkt i bildene er det laget illustrasjon av de nye hytter sett fra sjøen.

Stien som går gjennom planområdet, og som fortsetter opp til Borteidknuten, videreføres i planen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg



Fritidsbebyggelse-frittliggende BFF (1121)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Kjøreveg SKV (2011)



Parkering SPA (2080)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift



Friluftsmål LF (5130)

§12-6 - Hensynssoner



Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) H370 (370)

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (2)	6,3
Sum areal denne kategori:	6,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (3)	1,2
2080 - Parkering	0,3
Sum areal denne kategori:	1,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål (2)	10,4
Sum areal denne kategori:	10,4
Totalt alle kategorier: 18,3	

6.2 Gjennomgang av arealformål

6.2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF

Det planlegges 10 nye fritidsboliger som legges spredt i terrenget, og fordeles innen for to byggeområder BFF1 og BFF2.

6.2.2 Kjøreveg SKV

Det etableres ny vei fra Skiensundveien og opp til BFF2, veien ender i en vendehammer.

6.2.3 Parkeringsplasser SPP

Det planlegges et område nord for Skiensundveien til parkering.

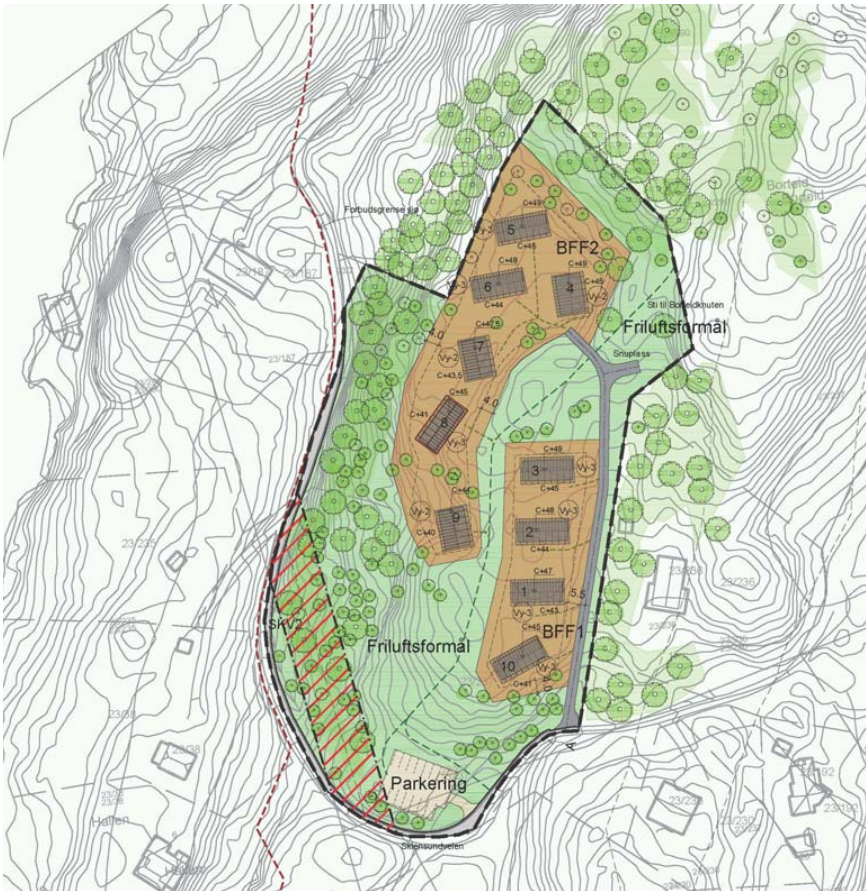
6.2.4 Friluftsmål LF

Det er avsatt to områder til friluftsmål, på total 10,4daa.

6.2.5 Hensynssone innenfor planen

H370 Høyspenningsanlegg

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjon av planlagte tiltak

Arkitektur

Tiltakshaver har ønsket hyttetype fra samme leverandør på alle hyttene, dette for å få et mest mulig harmonisk felt. Tiltakshaver har hatt dialog med en rekke hyttel leverandører og utbyggere for å finne den optimale hyttetypen på Skiensund, og har etter grundig vurderinger valgt å benytte hyttetypen Vy fra Leve Hytter. Leve Hytter har bred erfaring fra så vel store som mindre utbyggingsprosjekter, og har allerede opparbeidet solid erfaring i Kragerø gjennom Sydri prosjektet på Stabbestad.

Det er typene Sommer-Vy 2 og Sommer Vy 3 som er vurdert som best egnet i Skiensund.

Vy 2



Sommer-Vy 2 har en planløsning med sentralt oppholdsrom og soverom/bad på hver side. Utvendig mål er 8,08 x 12,28m.



Foto av Vy-2



Foto av Vy-2



Vy 3

Sommer-Vy 3 har en todelt planløsning med oppholdsrommet i den ene siden og soverommene/bad mm i den andre. Utvendig mål er 6,28 x 15,88m



Foto av Vy-3

Begge hyttetypene har integrert bod i sin planløsning og overdekt uteplass.

Estetikk

Hyttmodellene som er valgt har lave bygningskropper og saltak med stigning på kun 8 grader. Høyden fra topp gulvdekke til topp møne har en høyde på kun 3,28m for Vy 2 og 3,15m for Vy 3.

Tiltakshaver har hele tiden vært opptatt av hytter som tilpasses landskapet og har en lav og diskret utforming. De valgte hyttetypene leveres i farger som vil harmonere fint med landskapet og

vegetasjonen i Skiensund. Det er valgt en brungråfarge, eventuelt mørk grå, som blir en forlengelse av fjellet. Og en grønnfarge som faller naturlig sammen med stedets vegetasjon.



Brent umbra ncs s 6502-Y



Alternativ Mørk kjølig grå ncs s 4005-R80B



Grønn umbra ncs s 6010-B90G



Illustrasjon – hyttene sett fra et fugleperspektiv.

Illustrasjonen viser hyttene med de tenkte fargene, som er medvirkende til at hyttene faller naturlig inn i landskapet. Det påpekes at hyttene sees fra et fugleperspektiv og vil aldri sees fra denne vinkelen.



Illustrasjon – hyttene sett fra sjøen.

På grunn av vegetasjonen vil hyttene knapt nok synes fra sjøen.

BFF1

Terrenget består av fjell som stiger svakt mot nord.

Innenfor byggeområdet BFF1 tillates oppført 4 hytter, og det er vurdert at Vy-3 er mest egnet for tomtene. Hyttetypen gir kun 6m fasade mot sjøen. Det vil være naturlig å ha oppholdsrommene mot vest og soveromsdelen (den lukkede delen) mot øst. Siden bygningskroppen er såpass smal, og lav, vil den ikke stenge vesentlig for utsikt, eller hindre solforholdene, for gbnr. 23/236.

BFF2

Den nordligste delen av byggeområde består av flatt skogsterreng, og i sør faller terrenget mot Skiensundveien.

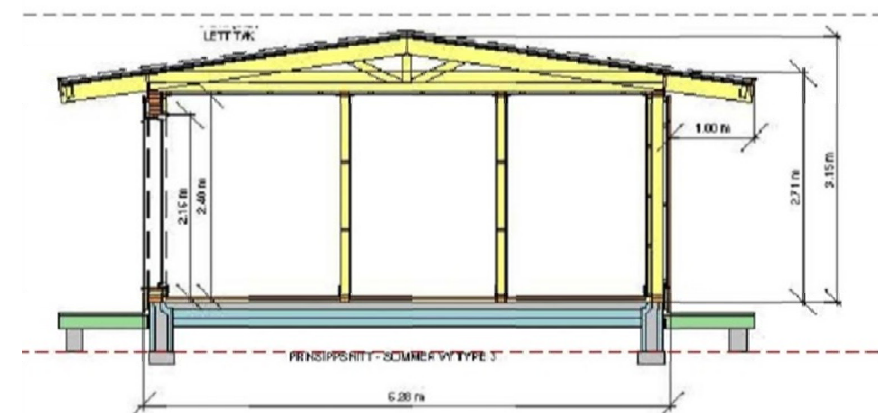
Innenfor byggeområdet BFF2 tillates oppført 6 hytter. Etter befaringer på stedet foreslås det en kombinasjon av hyttetyper Vy-2 og Vy-3. Eksisterende terreng og forholdet til nabohyttene har vært avgjørende for foreslåtte plassering og hyttetype, og alle har uteareal som henvender seg bort fra naboens uteplass.

Hytte 4, 5, 6 og 7 legges på flaten med fjellet i bakkant. Hytte 8 og 9 har et mer utfordrende terreng, og for å kvalitet sikre hyttenes plassering har det blitt gjennomført befaringer med både grunnentreprenør og representant fra Leve Hytter AS. Koordinater som definerer hyttens ytterpunkt er målt inn på stedet og brukt i forhold til fastsetting av byggegrenser.

Landskapsbilde

I planprosessen har det vært et stort fokus på innsynet fra vannet, og det er gjennomført flere befaringer for å sikre at dette er tilstrekkelig ivarettatt.

I kommuneplanen begrenses møne- og gesimshøyde til hhv. 4,0m og 7,0m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er valgt en hyttetype som har en begrenset høyde, der avstand fra topp dekke til møne er 3,28m for Vy-2, og 3,15m for Vy-3.



Snitt Vy-3

Terrenghøyden for alle hyttene er målt inn på stedet og det er foreslått maksimale kotehøyder på terreng og mønehøyde. Bebyggelsen skal legges så tett på terrenget som mulig og kotehøydene skal betraktes som maks grense.

Fritidsbolig nr.	Maks. kotehøyde terreng	Maks kotehøyde møne
1	43,0	47,0
2	44,0	48,0
3	45,0	49,0
4	45,0	49,0
5	45,0	49,0
6	44,0	48,0
7	43,5	47,5
8	41,0	45,0
9	40,0	44,0
10	41,0	45,0

En minimal benyttelse av sprengningsarbeider er målet og ønsket for etablering av hytter. Men for å få ned høyden mest mulig kan det for noen av tomtene være aktuelt med mindre sprengningsarbeider, og/eller tørrsteinsmur i fremkant av (deler av) hytta. Høydene er vurdert på hver enkelt tomt og slik det ser ut vil det kun være aktuelt med mindre tiltak på noen tomter.

6.4 Parkering

Det avsettes 1,5 plasser pr. hytte på felles parkeringsplass nord for Skiensundveien. Parkeringsplassens ytterpunkter er målt inn på stedet og tilpasset eksisterende terreng.

Det etableres en egen sameieavtale som sier at parkering skal være ved felles p-plass.



Ortofoto av parkeringsareal – nytt og eksisterende

Parkeringen på sørsiden av Skiensundveien og adkomst for eksisterende hytter påvirkes ikke av tiltaket.

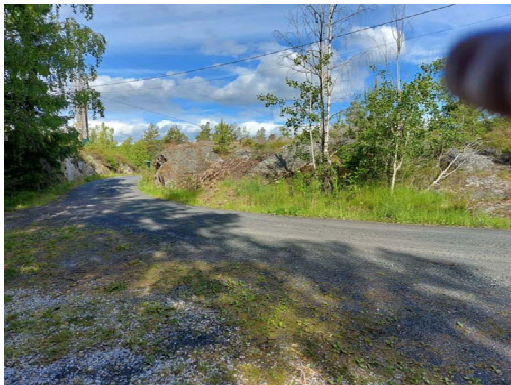


Foto A



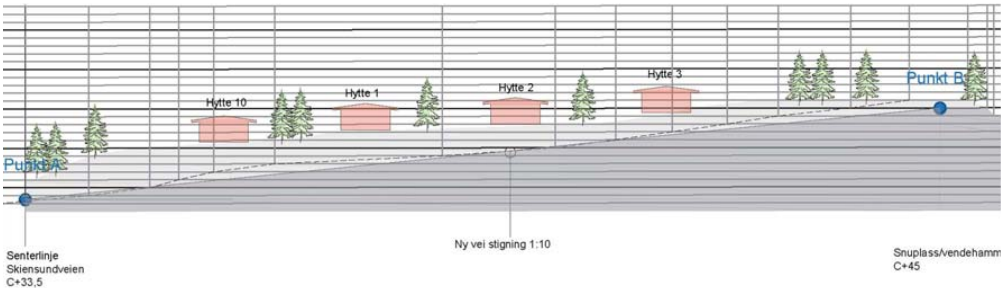
Foto B

6.5 Båtplasser

Det vil være ønskelig med båtplasser for de som anskaffer seg hytte i feltet. Det er ingen mulighet for å etablere egnede båtplasser innenfor gbnr 23/237 eller 23/290, men tiltakshaver har allerede gjort avtale med Borteid Småbåthavn om leie av båtplasser for hyttene. Borteid Småbåthavn har gjennom reguleringsendring i 2017 fått utvidet kapasiteten og vil kunne tilrettelegge for 10 nye kundeforhold som her gjelder.

6.6 Trafikkløsning

Ny vei legges med stigning på 1:10, og etableres med vendehammer i toppen, denne skal kun benyttes til av og på lessing. Adkomstveien er lagt inn i planen med en bredde på 4,5m, der kjøreveien er markert med bredde 3,5m. Som topplag legges mørk veigrus 0-16. Vendehammer er målsatt etter Håndbok N100 lastebil.



Snitt gjennom ny vei

Eksisterende terreng er vist med stiplet linje.

Statens vegvesen påpeker viktigheten av planlegging for gang- og sykkelforbindelser i området. Både Borteidveien og Skiensundveien er egnet for syklistene og fotgjengere, og det vurderes som urealistisk å etablere egne felt for disse. For å opprettholde trafiksikkerheten er det derimot viktig at fartsgrensen overholdes.

Tiltaket medfører noe mer trafikk, men vil ikke utgjøre noen stor trafikkfare. De som ferdes på Skiensundveien har med størst sannsynlighet hytte eller bolig i området og kjører derfor forsiktig og følger fartsgrensen.

6.7 Miljøoppfølging

Planforslagets potensiale for forurensning i sjø er vurdert. Alle hyttene skal knyttes til kommunalt VA-nett og det skal foreligge godkjent VA-plan før igangsettingstillatelse gis. All utbygging krever ansvarsretter og blir gjennomført etter forsvarlige metoder.

På denne bakgrunn vurderes at planforslaget ikke kan føre til forringelse av miljøtilstanden i vannforekomsten, og det er dermed ikke nødvendig å vurdere planforslaget etter § 12 i Vannforskriften.

6.8 Universell utforming

Det planlegges hytter i skrånende terreng, noe som ikke lett lar seg kombinere med tilgjengelighet for alle. Hyttenes og veiens skånsomme plassering i terrenget har vært førende i planforslaget, og som en konsekvens av dette er tilgjengeligheten redusert. Fritidsbebyggelse har ingen krav til tilgjengelighet.

6.9 Uteoppholdsareal

Eksisterende sti til Borteidknuten skal beholdes, men som alternativ rute kan den nye veien benyttes, dette vil gjøre adkomsten til toppen enklere for allmennheten.

På oppstartsmøte med kommunen ble behovet for lekeplass diskutert. Kommunen skriver i sitt referat at de ikke anbefaler lekeplass da det vurderes som hensiktsmessig å unngå arealbeslag for dette. De skriver videre at området er egnet for naturbasert lek. Det er rikelig med friluftsområde, både innenfor området, men også i områdene rundt. Området er solrikt og med god avstand til både vei og vann.

6.10 Plan for vann- og avløp

Tiltakshaver har hatt dialog med VAR avdelingen i kommunen v/ Kenneth Haugholt, for å kartlegge VA-anlegget i området og muligheten for å koble seg på det kommunale anlegget. Kommunen sier det er

ledig stikk for vann og avløp i sjøen ved aktuelt landtak, samt at kapasiteten er tilstrekkelig (det er ledig 63 mm ledninger for både vann og avløp. vann går over til 50 mm før den kommer ut i sjøen).

Skissene som ble oversendt fra kommunen legges som vedlegg til planen.

Planforslaget vurderes som gjennomførbart i forhold til vann og avløp, og reguleringsbestemmelse skal sikre at det foreligger godkjent VA-plan før det gis igangsettingstillatelse.

På befaring med grunntreprenør ble trase frem mot tilkoblingspunktet vurdert. Det er tenkt å bruke gjennom boring i fjell til noen av rørene, dette vil redusere inngrepet i naturen i forhold til tradisjonelle grøfter, som i hovedsak medfører mye sprengning. I tillegg til gjennom boring i fjell kan det noen steder klare seg med grunne grøfter med varmekabel og isolasjon for å redusere inngrep i naturen.

Endelig plassering av ledninger og kummer bestemmes i forbindelse VA-plan for området.

6.11 Renovasjon

Renovasjon skal følge dagens ordning, der containere settes ut på faste samlepunkt. Kommunen v/ S. Baugstø bekrefter i epost at eksisterende renovasjonsløsning tilpasses nye tiltak.

6.12 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Vedlagte ROS-analyse har tatt for seg aktuelle hendelser som kan ha betydning for vurderingen av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

1. Store nedbørsmengder – overvann

Klimaendringene medfører behov for tilpasninger til forventet kraftig nedbør og økt problem med overvann. I rekkefølgebestemmelsene er det lagt inn føringer som skal sikre at overvann håndteres.

2. Skog- og lyngbrann

Klimaendringer medfører også fare for lengre tørkeperioder, og derav faren for skogbrann. Kragerø brannvesen har utarbeidet en egen veileder som beskriver ønsket utforming av bl. a. adkomstveier. Adkomstveien er i plankartet utformet med kjørebredde etter krav i veilederen og snuhammer er dimensjonert for lastebil, ihht Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Utformingen er nedfelt i plankart og bestemmelser. Veien får en stigning på 1:10.

3. Høyspentlinje

Det går høyspentlinje gjennom delen av planområdet. En sikringssone på 16m er lagt inn i plankartet, med bestemmelse som hindrer at bygninger eller anlegg for lek eller fritidsaktiviteter oppføres innenfor sikringssonen.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene legges det inn følgende rekkefølgebestemmelser:

1. Dersom tiltaket krever endring i kommunalt anlegg skal VA løsning avklares med Kragerø kommune før det gis igangsettingstillatelse. Det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen dersom tiltaket krever større ledninger enn de eksisterende vann og avløpsledningene i området.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal stien fra parkeringsplassen og gjennom hyttefeltet merkes i terrenget.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende bidrag til kommunalt byggefond for infrastrukturtiltak i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.6.
5. Før det gis igangsettingstillatelse for f_SKV og f_SPP skal det være gitt rammetillatelse for min. 1 fritidsbolig innenfor BFF1 eller BFF2.
6. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for fritidsboliger skal parkeringsareal og vei være opparbeidet.

7 Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert opp i mot Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

§ 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 6, vedlegg I.

§ 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 8, vedlegg II

Etter en samlet vurdering er planlagte tiltak vurdert til ikke å omfattes av gjeldende forskriften, og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Tiltaket samsvarer også med kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.

I planforslaget vil det imidlertid bli lagt stor vekt på plassering av ny bebyggelse og høyder i forhold til omgivelsene og silhuettvirkning fra sjøen.

8 Konsekvenser av planforslaget

Planfaglige vurderinger

8.1 ATP Telemark

Telemark er et populært hyttefylke. Etablering av nye hytteområder medfører konsekvenser i arealbruken, der både presset på strandsonen og bruk av dyrket mark er utfordrende. De planlagte hyttene i Skiensund kommer ikke i konflikt med hverken strandsonen eller dyrket mark. Telemark har generelt en utfordring i lav folkevekst, og dårlig arbeidsplassutvikling. Etablering av nye hytter vil gi næringsutvikling, som igjen kan bidra til lavere arbeidsledighet og økt tilflytting.

8.2 Planprogram/konsekvensutredning

Krav om planprogram/konsekvensutredning er vurdert i kapittel 7.

8.3 Folkehelse

Aktuelle krav til miljøkvaliteter blir ivaretatt og beskrives mer i følgende punkt 8.14.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) har utarbeidet «sjekkliste for planleggere», sjekklisten ligger som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsbestemmelsene. Skiensund vurderes som et rolig og fredelig område i kommunen, der hyttebeboerne kan føle seg trygge. Feltutbygging minsker sannsynligheten for hytteinnbrudd.

8.5 Landskapsvirkning

Sør delen av Borteid består i hovedsak av naturområder, med spredt fritidsbebyggelse og noen boliger. Hyttene skal tilpasses det skrånende terrenget og vil fremstå omkranset av skog. Nær – og fjernvirkning er tatt i betraktning ved plasseringen av hyttene, der ingen blir liggende i silhuett. Tiltakshaver har vært sterkt involvert i plassering av hyttene, og plasseringen har blitt justert i flere omganger. Dette for å oppnå en mest mulig diskre plassering i terrenget.

Det ble tidlig gjennomført befarings med kommunen, der landskapsvirkningen ble spesielt vurdert. Som en konklusjon satt kommunen krav om at ingen av hyttene skulle legges på terreng høyere enn på kote 45. Fra kote 45 stiger terrenget og de øverste hyttene blir liggende med fjell i bakkant. Høydedraget strekker seg videre til Borteidknuten hvor det høyeste punktet ligger på kote 68. Den planlagte bebyggelsen vil derfor ikke gi silhuettvirkning fra sjøen.

Det har blitt tatt en rekke foto fra sjøen og som disse viser er det tett skog rundt planområdet. I tillegg er det flere eksisterende bygninger mellom sjøen og planområdet.



Foto tatt fra vest

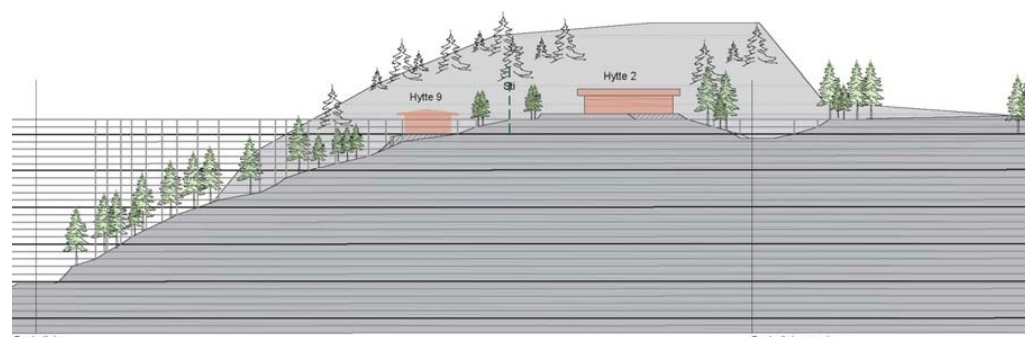


Foto tatt fra vest



Foto tatt fra sør

Snitt B – B er avmerket på illustrasjonsplanen og er lagt igjennom hytte 9 og hytte 2, i bakkant ligger Borteidknuten.



Snitt B - B

8.6 Estetikk

Ny bebyggelse skal gis et dempet uttrykk, harmonisk i form, materialbruk og farge, tilpasset omkringliggende terreng. Tillatt bebygd areal og byggehøyder følger de bestemmelser som ligger i kommuneplanens arealdel 2018-2030, og er nedfelt i reguleringsbestemmelsene som følger planen. Innenfor hver tomt tillates det å oppføre hytte inntil 100m² BYA inkl. bod noe som gir en lav utnyttelse av byggeområdet. Det vises til kapittel 6.1.1 som beskriver hvordan tiltakshaver ser for seg de nye hyttene.

8.7 Landskapskvaliteter

Alle hyttene har gode solforhold og det skrånende terrenget gir hyttene lite innsyn fra naboen og god utsikt mot sjøen.

Nye tomter anlegges i skogsterreng, der mest mulig av eksisterende vegetasjon ønskes bevart.

8.8 Lokaliseringsfaktorer

Nye hytter på Skiensund får en avstand på ca. 6 km til Helle sentrum, og ca. 15 km til Kragerø sentrum med servicetilbud og kollektivforbindelse. Med egen båt er det kort vei over fjorden og inn til Kragerø sentrum. Det er buss forbindelse fra Helle til Kragerø flere ganger daglig. Det er også bussruter fra Helle til Tangen som har korrespondanse videre til Oslo og Kristiansand. Fra Skiensund til E18 avkjørselen, Gjerdemyra, er det ca. 15 km.

8.9 Fortetting med kvalitet

Den sørlige delen av Borteid består i dag av spredt bolig – og hyttebebyggelse. Formålet med planen er å fortette med ytterligere 10 fritidsboliger, som plasseres samlet innenfor planområdet.

8.10 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølger som gjelder opparbeiding av parkeringsareal og vei er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8.11 Utbyggingsavtale

Det skal lages utbyggingsavtale i forbindelse med bidrag til kommunalt byggefond. Kommunens VAR avdeling anbefales også at det etableres en utbyggingsavtale, dersom det er ønskelig med kommunal overtakelse, eller behov for oppdateringer av VA-anlegget.

Miljøvernaglige vurderinger

8.12 Naturverdier

Bergfald Miljørådgivere AS gjennomførte befaring i april 2020, og konkluderer med at planområdet er *uten betydning* som landskaps økologisk funksjonsområde, og har *noe verdi* som økologisk funksjonsområde for arter.

Landskaps økologisk funksjonsområde – planområdet ligger langt ute på en halvøy og utgjør dermed ikke en økologisk korridor for dyr som ferdes på land. Verdien for fugleliv vurderes heller ikke som spesielt stor.

Det er registrert en forekomst av rødlistearten gulspurv i planområdet, og slettsnok er registrert to steder rett utenfor planområdet. Begge artene har naturtypene i planområdet som naturlig habitat og planområdet vurderes derfor å ha noe verdi som økologisk funksjonsområde for arter.

Rapporten fra Bergfald Miljørådgivere AS ligger som vedlegg.

8.13 Naturmangfoldloven

Det finnes ingen grøntområder/funn av naturtyper innenfor planen som kommer inn under naturmangfoldloven. Eksisterende grøntområder som ikke berøres av utbyggingen bevares som friluftsområde. Hyttetomtene skal bevares som naturtomter.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

I følge naturbase kart er det ikke registrert naturtyper eller arter som påvirkes av planlagte tiltak. Kunnskapen om planområdet er godt og gjennom Bergfald Miljørådgivere AS sin kartlegging av naturverdiene i området er temaet langt bedre belyst enn tidligere.

§9 Føre var-prinsippet

Kunnskapesgrunnlaget for naturmangfoldet er vurdert til å være godt. Faren for at de planlagte tiltakene skal medføre negative skade på landskap, økosystem, naturtyper eller arter vurderes som liten.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er vurdert at tiltakene ikke utgjør så stor samlet belastningen på økosystemene at de ikke lengre vil kunne opprettholde sin funksjon. Det forutsettes en tilbakeføring av naturområder i etterkant av anleggsarbeidene for hytter og veier.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre miljøforringelse, og det vil derfor ikke være kostnader knyttet opp til §11.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det har gjennom befaringer på stedet, med utførende, blitt diskutert den hvordan en utbygging kan utføres mest mulig skånsomt i omgivelsene. Og som ikke medfører negative konsekvenser for natur og naturmangfold i området.

8.14 Friluftsinnteresser



Kart: Naturbase

Illustrasjonsplan

Planforslaget berører ikke områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet, men det går en tursti gjennom området. Stien opprettholdes og det legges inn en friluftskorridor som skal sikre stiens fremkommelighet. Som alternativ rute kan veien frem til vendehammer benyttes, som vil etter vår vurdering øke tilgangen til Borteidknuten. Det vil bli satt opp skilt til Borteidknuten for å tydeliggjøre ny trasse, samtidig som et skilt signaliserer at allmennheten er velkommen i området.

8.15 Fiskeinteresser

Det planlagte tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for gytemuligheter, leveområder eller kantsoner.

8.16 Enøk

Det legges ikke opp til andre Enøktiltak ut over hva som stilles som krav i Plan- og bygningsloven, men tiltak for alternativ energi tillates. Tiltakshaver stiller seg positive til etablering av solenergiløsninger på tak, men mener dette må vurderes opp mot fjernvirkningen mot sjøen.

Planen åpner for etablering av ladestasjon på felles parkeringsplass. Kragerø Energi skriver at transformator i eksisterende nettstasjon (50kVA) må skiftes (35kVA), men den vil da være tilstrekkelig for både nye hytter og ladestasjoner.

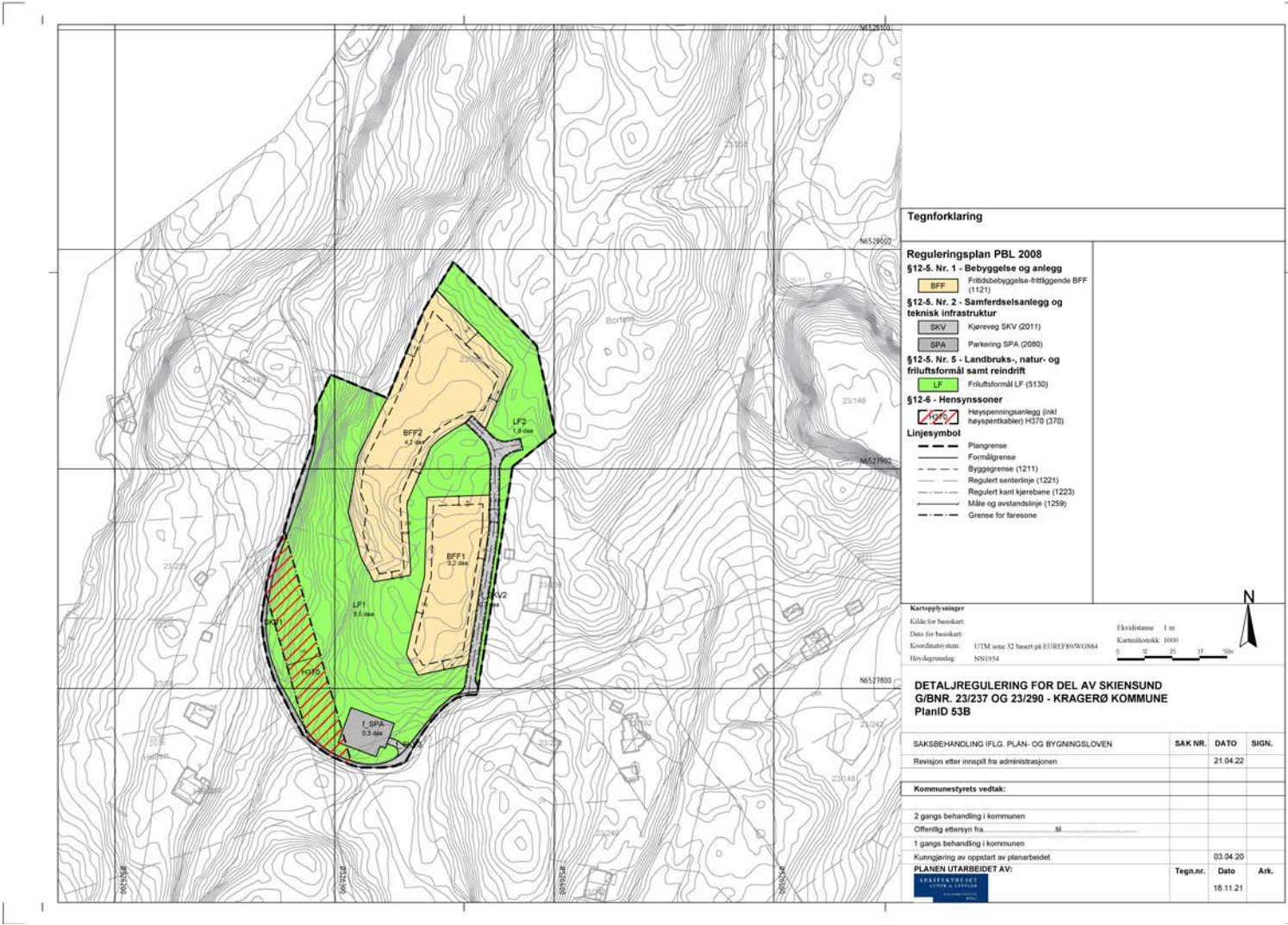
Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser

8.17 Landskapsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser hytter, vei, parkering, adkomst til hyttene og friluftsområder med stier. Reguleringsbestemmelsene henviser til hyttenes plassering i illustrasjonsplanen. Det er satt maks kotehøyde for terreng og mønehøyde for hver av de 10 hyttene.

9 Avsluttende kommentar

Det planlagte hyttfeltet vil være et godt tilskudd til hyttebygging i kommunen, Tiltakshaverne har sterk tilknytning til området, og det har vært viktig å utvikle området på en skånsom måte som ivaretar stedets karakter. Dette fremkommer av tiltakshavers beviste holdning til utbyggingen, da det er ønskelig med hytter som har et lite fremtredende uttrykk både i form, høyde og materialbruk. Det har også vært viktig at feltet skal fremstå mest mulig helhetlig.




Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

963946 902
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 113471 Tinglyst: 01.02.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
RETT TIL ADKOMST OG VA-LEDNING

Undertegnede hjemmelshavere av gnr 23 bnr 237 og gnr 23 bnr 290 begge i Kragerø kommune erklærer med dette at tomter/nye parseller som fradeles ovennevnte gårds og bruksnummer skal ha tinglyst rett til adkomst samt tinglyst rett til å legge vann- og avløpsledninger over gnr 23 bnr 237 og gnr 23 bnr 290 i Kragerø kommune.

Gjelder følgende gbnr.:

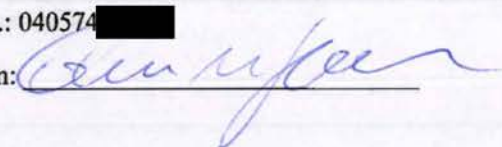
Tomt 1 – 23/338, tomt 2 – 23/339, tomt 3 – 23/340, tomt 10 – 23/341, tomt 4 – 23/342, tomt 5 – 23/343, tomt 6 – 23/344, tomt 7 – 23/345, tomt 8 – 23/346 og tomt 9 – 23/347.

Kragerø, 05.10.22

Hjemmelshavere gnr 23 bnr 237:

Geir Myhre Jacobsen

f.nr.: 040574

Sign: 
Atle Myhre Jacobsen

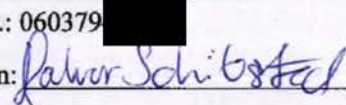
f.nr.: 110868

Sign: 

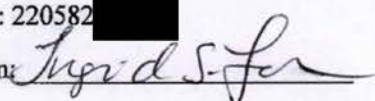
Hjemmelshavere gnr 23 bnr 290:

Halvor Schibsted

f.nr.: 060379

Sign: 
Ingrid Schibsted Jacobsen

f.nr.: 220582

Sign: 

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

963946 902
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 113517 Tinglyst: 01.02.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring
Rett til adkomst og va-ledning

Undertegnede hjemmelshavere til gnr/bnr 23/187 Else Schibsted Jacobsen, Ingrid Schibsted Jacobsen, Halvor Schibsted og Knut Jacobsen gir herved vårt samtykke til VA-ledning, samt veirett over gnr/bnr 23/187 for de 10 parsellene som inngår i hyttefeltet på gnr/bnr 23/237 og gnr/bnr 23/290 i Kragerø kommune.
Det vil si gnr/bnr 23/338, 23/339, 23/340, 23/341, 23/342, 23/343, 23/344, 23/345, 23/346 og 23/347.

Skjensund, 27. 12. 2022

Hjemmelshavere gnr/bnr 23/187:

Else Schibsted Jacobsen

F.nr: 060549

Sign: 

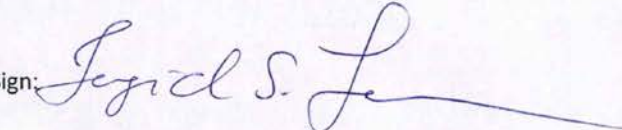
Knut Jacobsen

F.nr: 060446

Sign: 

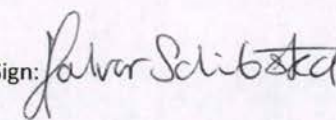
Ingrid Schibsted Jacobsen

F.nr: 220582

Sign: 

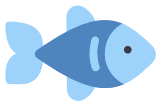
Halvor Schibsted

F.nr: 060379

Sign: 

Borteidknuten 9

130 m



	Kristiansand Kjevik	1 t 54 min	
	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min	
	Neslandsvatn stasjon Linje F5	37 min 29.7 km	
	Borteidveien kryss Linje 459	8 min 3.3 km	
	Skarbodalen Linje 459	9 min 4.5 km	

Kragerø	23 min	
Porsgrunn	56 min	
Skien	1 t 3 min	
Sandefjord	1 t 13 min	
Oslo	2 t 34 min	

	Recharge Kammerfossveien 1J	19 min
	Recharge Rema Kragerø	18 min

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



Gulodden badeplass	1.8 km
Båttutleie - Kragerø Sportell og Appart...	21 min
Kragerø Svømmehall	23 min
Kragerø Kino	23 min
Steinmann Utsiktspunkt	23 min
Gunnarsholmen Kystfort	25 min
Gunnarsholmen badeplass	26 min

	Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	16 min
		8 km
	Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	16 min
		8 km
	MOT Kragerø	19 min
	Family Fitness Kragerø	23 min

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	14 min 7.2 km
Spar Sluppan	19 min



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Borteidknuten 9
3790 HELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre