



aktiv.



aktiv.

Langbråten 5, 3750 DRANGEDAL

**Fritidstomt med flott beliggenhet
og utsikt til vannet i Bjønnåsen i
Drangedal - ferdig opparbeidet**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelfomasjon

Prisant.: Kr 920 000,-

Omkostn.: Kr 40 042,-

Total ink omk.: Kr 960 042,-

Selger: Luqman Tasadduq

Chaudhari

Maria Asif Chaudhari

Boligtype: Tomt

Eierform: Eiet

: m²

Tomtstr.: 1341.2 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. 15/265

Oppdragsnr.: 1308230057

Fritidstomt med flott beliggenhet og utsikt til vannet i Bjønnåsen i Drangedal

Bjønnåsen er et fint og idyllisk område i naturskjønne omgivelser med utsikt til vannet. Tomten ligger naturlig på en liten høyde, så man får en flott utsikt og beliggenhet fra denne tomten.

Området kan by på mange flotte turterreng, mulighet for sanking av bær og andre turmuligheter. Man kan blant annet gå Bjønnåsen rundt, en tur på 5 km.

Fra tomten ser man ut over innsjøen Toke, med flott fiskevann som bugner av flott ørret, abbor og sik. Her trenger man fiskekort. Brygge og badeanleggene er et perfekt utgangspunkt for utflukter med båt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Egenerklæring	23
Nabolagsprofil	105
Budskjema	115

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1341.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fritidstomt med vann og avløp, strøm og fiber lagt inn til tomten. Det er enkel adkomst med bilvei helt frem.

Beliggenhet

Bjønnåsen er et fint og idyllisk område i naturskjønne omgivelser med utsikt til vannet. Tomten ligger naturlig på en liten høyde, så man får en flott utsikt og beliggenhet fra denne tomta.

Området kan by på mange flotte turterreng, mulighet for sanking av bær og andre turmuligheter. Man kan blant annet gå Bjønnåsen rundt, en tur på 5 km.

Se for øvrig visittemark.no for oversikt over skiløyper i området.

Fra tomta ser man ut over innsjøen Toke, med flott fiskevann som bugner av flott ørret, abbor og sik. Her trenger man fiskekort. Brygge og badeanleggene er et perfekt utgangspunkt for utflukter med båt.

Adkomst

Se kartskisse.

For å komme inn veien som går til hyttefeltet, må det åpnes en bom. Denne åpnes via tlf til megler eller selger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Diverse

For kjøpere som ønsker å ha liggende båt i Toke, er betingelsene for dette regulert i bestemmelsene for regulering. Selger forbeholder seg rett til å bestemme hvordan båt plassene skal organiseres m.h.t. brygger eller båtfeste. Pris for båt plass blir en forhandling mellom kjøper og båtforeningen.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er foreløpig ikke registrert på eiendommen.

Info formuesverdi

Foreligger ikke, men vil tilkomme.

Andre utgifter

Det vil forekomme en engangsavgift for tilgang til bom på kr 1000,-

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 265 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3815/15/265:

25.09.1900 - Dokumentnr: 900065 - Skjønn

TOKE OG HOSEIDVANN

Overført fra: Knr:3815 Grn:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1900 - Dokumentnr: 900066 - Skjønn

OVERTAKST VEDR. TOKE,HOSEID

Overført fra: Knr:3815 Grn:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1913 - Dokumentnr: 900094 - Rettsbok

GRENSEGANGSSAK

Overført fra: Knr:3815 Grn:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1937 - Dokumentnr: 901181 - Elektriske kraftlinjer

DRANGEDAL KOMM. LEDNINGSNETT

Overført fra: Knr:3815 Grn:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1957 - Dokumentnr: 1502 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:75
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1958 - Dokumentnr: 121 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:155
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1958 - Dokumentnr: 122 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:151
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1958 - Dokumentnr: 123 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:161
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1958 - Dokumentnr: 886 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:58
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1959 - Dokumentnr: 383 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:144
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1959 - Dokumentnr: 1467 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:145
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1959 - Dokumentnr: 1479 - Bestemmelse om veg
BEST. OM VEDLIKEHOLD
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1960 - Dokumentnr: 414 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:146
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1961 - Dokumentnr: 521 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6 Fnr:8
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1961 - Dokumentnr: 632 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:153
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1961 - Dokumentnr: 1405 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:160
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1962 - Dokumentnr: 202 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6 Fnr:12
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1963 - Dokumentnr: 473 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:154
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1964 - Dokumentnr: 1902 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:149
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1964 - Dokumentnr: 1996 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:152
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1967 - Dokumentnr: 317 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1972 - Dokumentnr: 123 - Erklæring/avtale
GRENSEOVERNSKOMST MELLOM D.EIEND. OG BNR. 19
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1984 - Dokumentnr: 415 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:148
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1988 - Dokumentnr: 1864 - Erklæring/avtale
VEDR. LYSLØYPE FOR 40 ÅR MED RETT TIL FORNYELSE
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1989 - Dokumentnr: 3176 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:90
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1990 - Dokumentnr: 3985 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:166
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1993 - Dokumentnr: 2092 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 468 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:147
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 469 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:156
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 470 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:157
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 471 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:158
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2007 - Dokumentnr: 196461 - Jordskifte
Sak 0800-2006-0001 Trillingtjennane naturreservat
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2011 - Dokumentnr: 109649 - Fredningsvedtak

Fredning av Henneseidfjellet naturreservat

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2012 - Dokumentnr: 990055 - Jordskifte

Sak: 0800-2011-0006 Grensegangsak for Henneseidfjellet naturreservat

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2013 - Dokumentnr: 136861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:16 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:16 Bnr:21

Gjelder også to senere fritidsboenheter på Sjøstrand.

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207910 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Trillingtjennane naturreservat

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2020 - Dokumentnr: 2082800 - Jordskifte

Sak: 16-030785RFA-JSKI Trillingtjennane naturreservat

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2020 - Dokumentnr: 2695253 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:234

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drangedal Kommune

Org.nr: 933 277 461

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 186833 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:229
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drangedal Kommune
Org.nr: 933 277 461
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 686932 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:227
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2021 - Dokumentnr: 905556 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:38
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2021 - Dokumentnr: 905556 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:38
Overført fra: Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2021 - Dokumentnr: 1315630 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3815 Gnr:15 Bnr:6
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er lagt inn til tomten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, ifølge reguleringsplan

Bjønnåsen-Langbråten 20170003.

Legalpant

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

920 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 920 000,00))

40 042,- (Omkostninger totalt)

960 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 40 042

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 690,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale avgifter og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har

megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, Stasjonsvegen 33
3800 Bø
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

01.09.2023













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Midt-Telemark	
Oppdragsnr.	
1308230057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Asif Chaudhari	Luqman Tasadduq Chaudhari
Gateadresse	
Langbråten 5	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1308230057

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei

Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308230057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Chaudhari	91ff40fa33a8eb9e5cf4bcb1 8af8e6922fb8b939	08.08.2023 17:29:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Luqman Chaudhari	631ed363270ae44fe0b7db6 f648668ba7fe4e663	08.08.2023 17:28:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308230057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Lars Larsen	Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 905556 Tinglyst: 22.07.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Virikskogen 3A	
Postnummer: 3212 Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Peder Rønningen (Eier av G/bnr-15/6) Lars Larsen (med samtykke fra de andre eierne av G/bnr-15/38)	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3815 (nye nr)	Drangedal	15	6		
3815 (nye nr)	Drangedal	15	38		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3815	Drangedal	15	38		
	3815	Drangedal (Felt H-16 Tomt 1-2-3)	15	38		
	3815	Drangedal	15	6		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

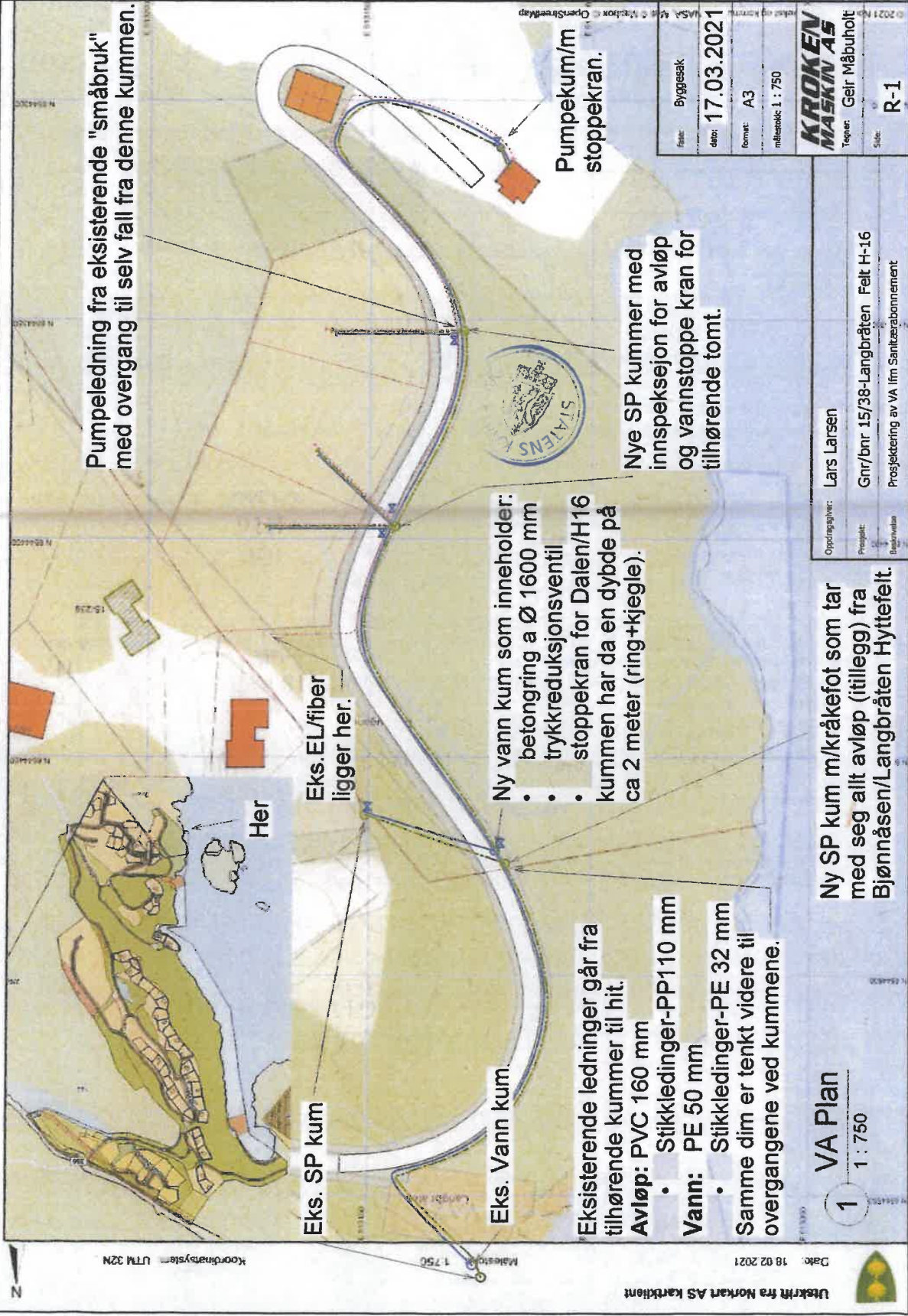


Rett kopi bekrefte
Thomas Johnsrud



Rett kopi bekrefte

Dato 13/4-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Lars Larsen</i> Peder Rønningen
--------------	--



Pumpeledning fra eksisterende "småbruk" med overgang til selv fall fra denne kummen.

Eks. SP kum

Eks. EL/fiber ligger her.

Eks. Vann kum

Ny vann kum som inneholder:

- betongring a Ø 1600 mm
- trykkreduksjonsventil
- stoppekran for Dalen/H16 kummen har da en dybde på ca 2 meter (ring+kjegle).

Eksisterende ledninger går fra tilhørende kummer til hit.

Avløp: PVC 160 mm

- Stikkledninger-PP110 mm

Vann: PE 50 mm

- Stikkledninger-PE 32 mm

Samme dim er tenkt videre til overgangene ved kummene.

Pumpekum/m stoppekran.

Nye SP kummer med inspeksjon for avløp og vannstoppe kran for tilhørende tomt.

1 VA Plan 1 : 750

Ny SP kum m/kråkefot som tar med seg allt avløp (tillegg) fra Bjønnåsen/Langbråten Hyttefelt.

Oppdragsleder: Lars Larsen
 Prosjekt: Gnr/bnr 15/38-Langbråten Felt H-16
 Bygghverv: Prosjektering av VA (m Sanitærabonnment)

Byggesak	15/38
dato:	17.03.2021
format:	A3
målestokk:	1 : 750

KROKEN MASKIN AS
 Tegner: Geir Måbuholt
 Side: R-1



Nedre Telemark jordskifterett

Bedriftsnr. 974 730 995



Doknr: 196461 Tinglyst: 14.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0800-2006-0001 Trillingtjennane naturreservat

Gnr.: 15 i Drangedal kommune

Påbegynt: 04.04.2006

Avsluttet: 28.12.2006

Dette er et rettljert utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

.....
.....

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 28.12.2006
Sted: Jordskifterettens lokaler i Fylkeshuset i Skien
Sak nr.: 0800-2006-0001 Trillingtjerna naturreservat - utsatt fra 04.04.2006.

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Trond Magne Movik, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: avdelingsingeniør Gunnar Roe

Saken er krevd av: Fylkesmannen i Telemark

Til behandling: Avslutning av saken

Parter:

- 1 Fylkesmannen i Telemark, Statens hus, 3708 Skien
- 2 Statskog SF ved Nils Olav Sunde, 4980 Gjerstad, eier av gnr. 15/19
- 3 Einar Henneseid, 3750 Drangedal, eier av gnr. 15/31
- 4 Peder Ansgar Rønningen, 3750 Drangedal, eier av gnr. 15/6

Eiendommene ligger i Drangedal kommune.

Til stede: Ingen av partene er kalt inn, jf. jordskifteloven § 22 andre ledd

Jordskifteretten fattet så følgende rettsfastsettende

vedtak:

Saken er krevd som grensegang for *offentlig regulering av eigarrådvelde* med hjemmel i jordskifteloven § 88.

Grense nr. 3 og 5 i etterstående grensebeskrivelse er nye grenser for verneområdet Trillingtjerna naturreservat med gnr 15, bnr 19 på begge sider av vernegrensa. For grensene 1, 2 og 4 er vernegrensa identisk med eksisterende eiendomsgrenser.

Der hvor vernegrensa faller sammen med eiendomsgrensa, er også eiendomsgrensa gått opp i saken. For disse grensene gjelder vedtaket ikke bare vernegrensa, men også eiendomsgrensa.

Forslag til vedtak vedlagt kart og grensebeskrivelse har vært sendt partene til uttalelse i samsvar med jordskifteloven § 17 a. Det er ikke kommet merknader til det utsendte materialet.



Slutning

Grensene for Trillingtjerna naturreservat og mellom de involverte eiendommene går i samsvar med grensebeskrivelsen nedenfor.

GRENSEBESKRIVELSE

Vernegrenser for Trillingtjerna naturreservat

Etterstående beskrivelse gjelder vernegrense(r). Vernegrense med ulike gnr. og bnr. på venstre og høyre side er mellom naboeiendommer. Her følger vernegrensa eiendomsgrensa. Ved like gnr. og bnr. på hver sin side går vernegrensa gjennom samme eiendom. Det verna området, naturreservatet, ligger på høyre side.

Grensene er målt inn i et europeisk koordinatsystem, Euref89, akse 32. Det er brukt Topcon sanntids GPS utstyr og totalstasjon ved innmåling av punktene. Tp Kilane er brukt som basepunkt for målingene. Punktet har slike koordinater – nord 6546170.705, øst 511143.662, høyde 117.460. Alle avstander er oppgitt i horisontale mål, mens retningene forholder seg til kartnord og er oppgitt i gon, dvs. at kompass-sirkelen er delt inn i 400 gon eller grader.

De offentlig godkjente boltene er prefabrikerte grensemerker i aluminium. Boltenes hode har påskriften MILJØVERNDEP. VERNEOMRÅDE på den ene siden og GRENSE på den andre. I beskrivelsen er disse boltene oppført som MD-bolt. (Det forekommer også noen bolter merket JORDSKIFTERETTEN).

Grensene er lagt av på kart i målestokk 1:4000. Kartet har arkivnr. 0822207 og er vedlegg til saka.

Verne- og eiendomsgrense: 1

mellom gnr. 15, bnr. 6, eier Peder Ansgar Rønningen
på søndre side
og Trillingtjerna naturreservat, del av gnr. 15, bnr. 19, eier
Statskog SF
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Gml. bolt i fjell	330.2	39.90	6548689.36	513148.01
2	Gml. bolt i fjell	313.9	87.42	6548707.59	513112.52
3	Gml. bolt i fjell	311.7	33.90	6548726.58	513027.19
4	Gml. bolt i fjell	310.9	36.91	6548732.75	512993.85
5	Gml. bolt i fjell i grense med 15/31			6548739.02	512957.48



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Verne- og eiendomsgrense: 2

mellom gnr. 15, bnr. 31, eier Einar Henneseid
på sørvestre side
og Trillingtjerna naturreservat, del av gnr. 15, bnr. 19, eier
Statskog SF
på nordøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
5	Gml. bolt i fjell i grense med 15/6			6548739.02	512957.48
6	Gml. bolt i fjell	352.3	16.06	6548750.77	512946.53
7	Gml. bolt i fjell	343.3	30.92	6548770.23	512922.51
8	Gml. bolt i fjell	346.6	10.33	6548777.13	512914.82
9	Gml. bolt i fjell	344.4	22.74	6548791.73	512897.38
10	Gml. bolt i fjell	340.8	24.46	6548806.36	512877.79
11	Gml. bolt i fjell	336.9	36.97	6548826.61	512846.85
12	Gml. bolt i fjell	338.9	22.54	6548839.53	512828.39

Vernegrense: 3

mellom gnr. 15, bnr. 19, eier Statskog SF
på venstre side
og Trillingtjerna naturreservat, del av gnr. 15, bnr. 19, eier
Statskog SF
på høyre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
12	Gml. bolt i fjell i grense med 15/31			6548839.53	512828.39
13	MD-bolt i fjell i lia	3.4	283.26	6549122.37	512843.68
14	MD-bolt i fjell i lia	3.6	212.30	6549334.34	512855.66
15	MD-bolt i fjell på østsiden av og like ved driftsvegen til Trugvann	4.7	445.52	6549778.66	512888.26
16	MD-bolt i avlang steinblokk i nordkant av liten skrent	100.5	190.64	6549777.20	513078.89
17	MD-bolt i fjell	198.7	227.63	6549549.62	513083.68
18	MD-bolt i fjell	188.8	115.23	6549436.17	513103.86
		124.8	229.57		



Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
19	MD-bolt i stein	157.7	217.91	6549348.85	513316.18
20	MD-bolt i fjell	86.8	58.77	6549177.32	513450.56
21	MD-bolt i fjell	86.8	57.21	6549189.43	513508.07
21B	Umerka grensepunkt ved vestre side og søndre del av Trugvann	165.3	121.75	6549201.22	513564.05
21C	MD-bolt i kanten av fjellpall	165.3	342.13	6549097.15	513627.23
22	MD-bolt i stein inntil gml. røys i grense med 15/6			6548804.69	513804.78

Verne- og eiendomsgrense: 4

mellom gnr. 15, bnr. 6, eier Peder Ansgar Rønningen på sør sørøstre side og Trillingtjerna naturreservat, del av gnr. 15, bnr. 19, eier Statskog SF på nord nordvestre side



Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
22	MD-bolt i stein inntil gml. røys			6548804.69	513804.78
22B	Gml. bolt i fjell	274.3	30.09	6548792.85	513777.11
23	MD-bolt i fjell inntil gml. røys	273.5	54.20	6548770.93	513727.55

Vernegrense: 5

mellom gnr. 15, bnr. 19, eier Statskog SF
på venstre side
og Trillingtjerna naturreservat, del av gnr. 15, bnr. 19, eier
Statskog SF
på høyre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
23	MD-bolt i fjell inntil gml. røys			6548770.93	513727.55
		339.1	169.98		
24	MD-bolt i fjell like ved driftsveg	281.3	171.55	6548868.93	513588.66
25	MD-bolt i fjell utpå liten skrent	349.0	370.44	6548819.14	513424.49
26	MD-bolt i fjell	260.9	177.62	6549077.13	513158.66
27	MD-bolt i fjellknaus på brott i Deildheia	152.1	302.22	6548974.87	513013.43
28	MD-bolt i liten fjellpall	253.3	96.85	6548754.21	513219.94
1	Gml. bolt i fjell i grense med 15/6			6548689.36	513148.01

DIVERSE BESTEMMELSER

Tinglysing

Saken skal tinglyses på:

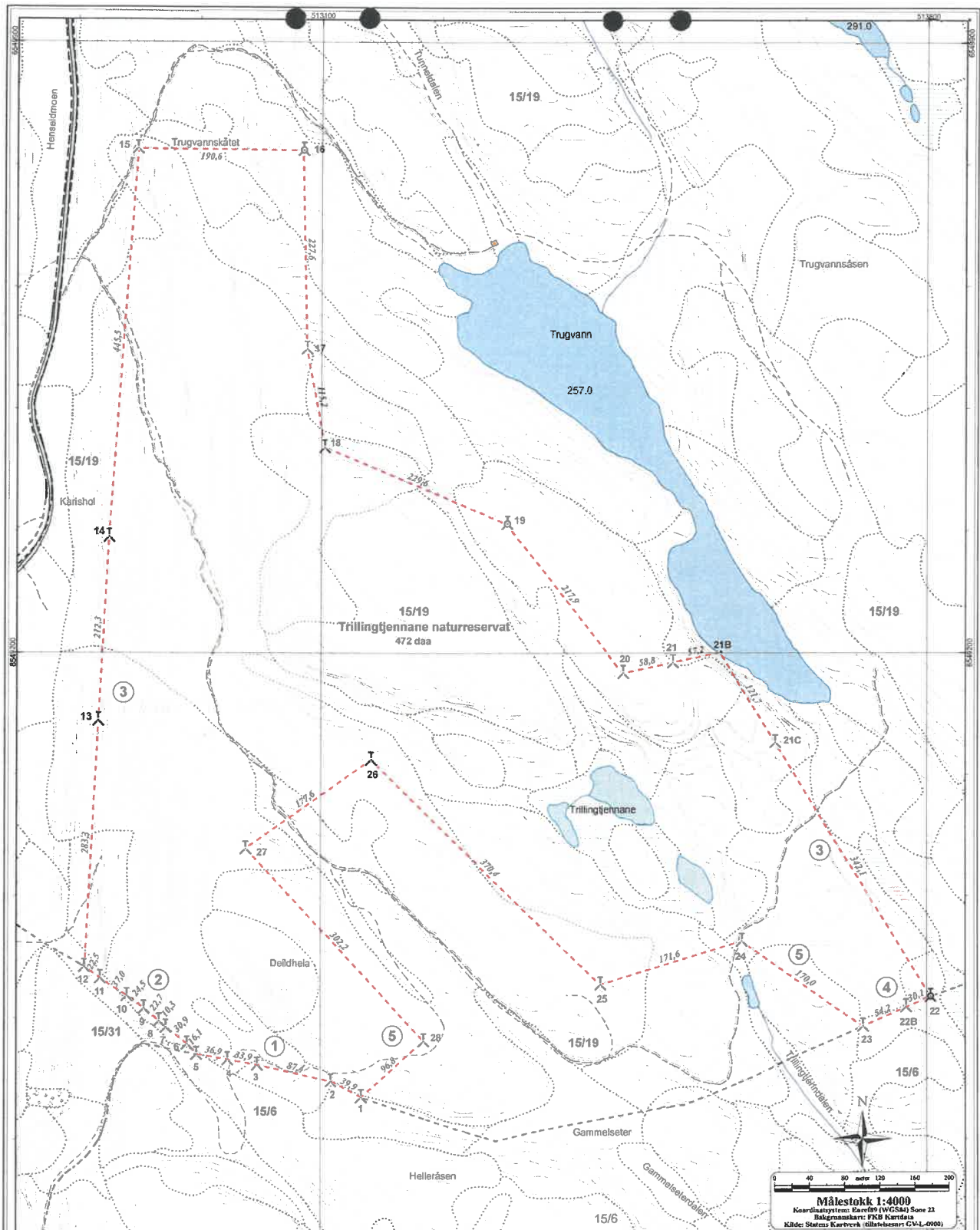
- gnr. 15, bnr. 6, 19 og 31 i Drangedal kommune

Retten hevet.
Skien, 28.12.2006

Trond Magne Movik
sign.

Rett utdrag:





NEDRE TELEMARJ JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
TRILLINGTJENNANE NATURRESERVAT
 i Drangedal kommune

SAK NR.: 0800-2006-0001
 Avslutta: 28.12.2006
 Kartarkivnr.: 082207
 Blad 1 av 1
 Berørte gnr.: 15
 Teknisk saksbehandlar:
 avd.ingeniør Gunnar Røe



TEGNFORKLARING

	Bolt i fjell
	Bolt i stein
	Umerka punkt
	Vernegrænse
	Vernemråde
	Driftveg
	Punktnr.
	Grænsenr.

Målestokk 1:4000
 Koordinatsystem: EUREF89 (WGS84) Sone 23
 Bakgrunnskart: FRO Kartdata
 Kilde: Statens Kartverk (tilstandsrapport CV-1-0900)



Rettt kopi bekrefies
Thomas Johnsrud

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 817 Gnr. 15 Bnr. 6 Fnr. Snr.

mfl

Strekkode:



Doknr: 1207910 Tinglyst: 23.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg 43

Rett kopi bekreftes.

11/12-15 A. Sklis



Forskrift om vern av Trillingtjennane naturreservat, Drangedal kommune, Telemark

Fastsatt ved kongelig resolusjon 11. desember 2015 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. (formål)

Formålet med naturreservatet er å bevare et skogområde som har særlig betydning for biologisk mangfold på grunn av forekomst av lite påvirkte blandingsskog med gammel eik og mye død ved.

Området har særskilt naturvitenskapelig verdi på grunn av forekomst av lindeskog og mange sjeldne og trua arter av sopp knyttet til død ved. Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

§ 2. (geografisk avgrensning)

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr: Drangedal kommune: 15/6, 15/19, 15/31.

Naturreservatet dekker et totalareal på ca. 795 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet desember 2015. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Drangedal kommune, hos Fylkesmannen i Telemark, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

§ 3. (vernebestemmelser)

I naturreservatet må ingen foreta seg noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet.

I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

- a) Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
- b) Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødige forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt.
- c) Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder eller andre varige eller midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, brakker o.l., opplag av båter, framføring av luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling eller lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke uttømmende.
- d) Bruk av naturreservatet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.

§ 4. (generelle unntak fra vernebestemmelsene)

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Sanking av bær og matsopp.
- b) Jakt, fangst og fiske i samsvar med gjeldende regelverk.
- c) Felling av store rovdyr i samsvar med gjeldende regelverk.
- d) Beiting.
- e) Vedlikehold av eksisterende traktorveg vist på vemekartet i henhold til tilstand på vernetidspunktet.
- f) Oppsetting av midlertidige mobile jakttårn for storviltjakt.
- g) Utsetting av saltsteiner.
- h) Forsiktig rydding av småbusker og kvist i forbindelse med storviltjakt.

§ 5. (regulering av ferdsel)

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner. I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:



- a) Motorisert ferdsel til lands og til vanns er forbudt, herunder landing og start med luftfartøy.
- b) Utenom eksisterende stier og veger er bruk av sykkel, hest og kjerre samt ridning forbudt.

§ 6. (generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene)

Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøringen.
- b) Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med lett beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget.
- c) Nødvendig kjøring med traktor på eksisterende traktorveg vist på vernekartet, i forbindelse med skogbruk og jakt.
- d) Landing og start med Forsvarets luftfartøy.

§ 7. (spesifiserte dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

- a. Merking, rydding og vedlikehold av eksisterende stier, løyper og gamle ferdselsveier.
- b. Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med andre kjøretøy enn nevnt i § 6 annet ledd b.
- c. Hogst av etablerte plantefelt.
- d. Avgrenset bruk av reservatet for aktiviteter nevnt i § 3 d.
- e. Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk.
- f. Oppsetting og vedlikehold av gjerder.
- g. Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter § 4 e og g, og § 7 a, c, e, f og h.
- h. Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.

§ 8. (generelle dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vemevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. (skjøtsel)

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldlovens § 47.

§ 10. (forvaltningsplan)

Det kan utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

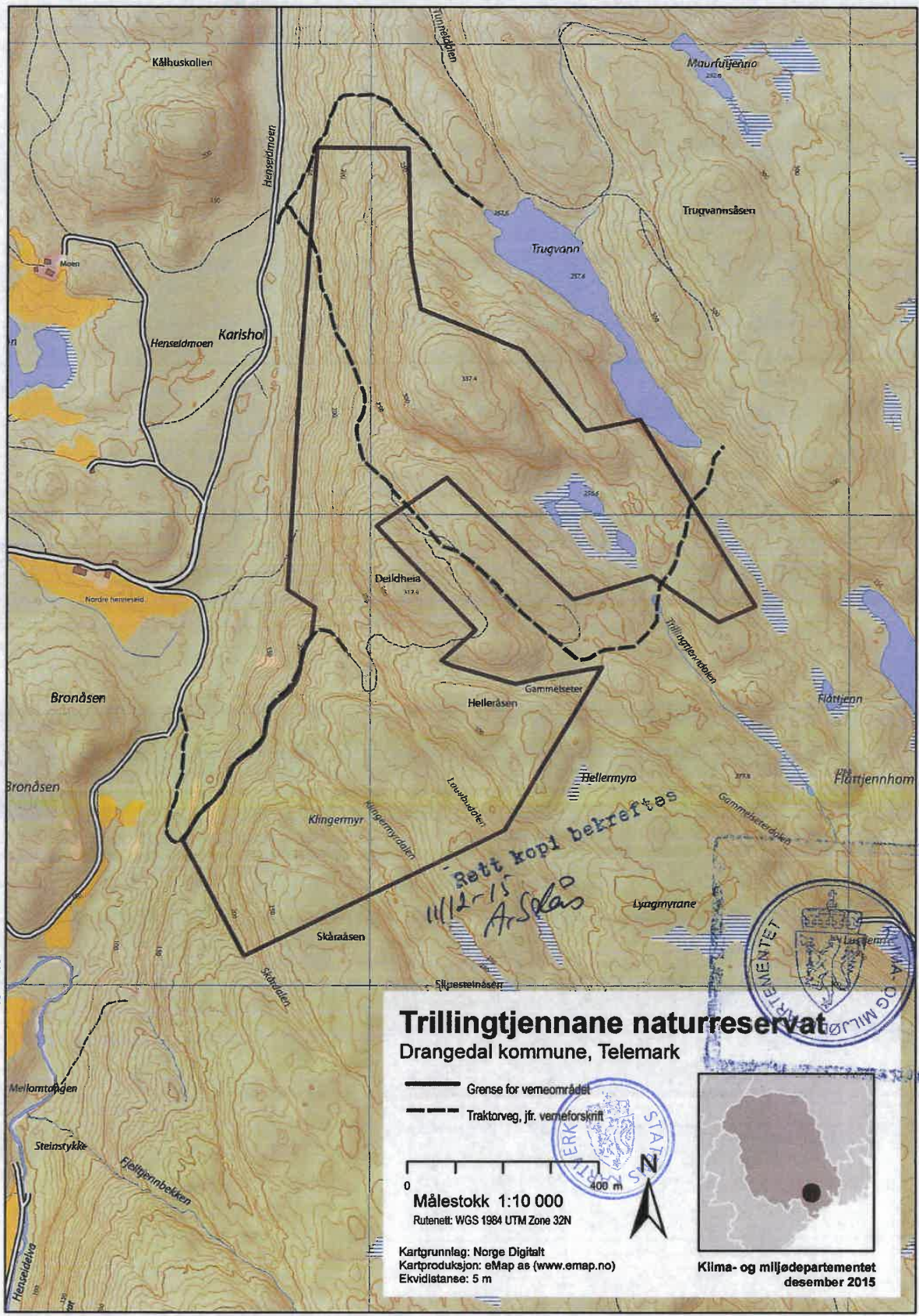
§ 11. (forvaltningsmyndighet)

Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften

§ 12. (ikrafttredelse)

Denne forskriften trer i kraft straks. Samtidig oppheves forskrift 2. september 2005 nr. 996 om Verneplan for skog, vedlegg 25, Trillingtjennane naturreservat, Drangedal kommune, Telemark.





Trillingtjennane naturreservat

Drangedal kommune, Telemark

- Grense for verneområdet
- Traktorveg, jfr. verneforskrift

0 400 m
Målestokk 1:10 000
 Rutenett: WGS 1984 UTM Zone 32N

Kartgrunnlag: Norge Digitalt
 Kartproduksjon: eMap as (www.emap.no)
 Ekvidistanse: 5 m



Klima- og miljødepartementet
 desember 2015

Klima- og miljødepartementet tilrår:

1. Forskrifter om vern for 66 skogområder i fylkene Troms, Nord-Trøndelag, Sør-Trøndelag, Hedmark, Oppland, Akershus, Østfold, Vestfold, Buskerud, Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder og Sogn og Fjordane fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1 - 66).

rett kopi tilkrevet

11/12 - 15

A. Soleis



VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriften når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, videre for arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

IX

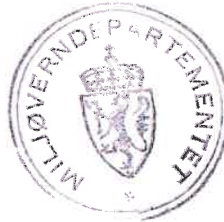
Forvaltningen av fredningsforskriften tillegges Fylkesmannen i Telemark fylke.

X

Denne forskrift trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.

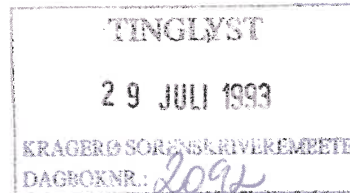
12/7 Ellen Grepperud



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud



Doknr: 2092 Tinglyst: 29.07.1993 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



KONGELIG RESOLUSJON AV 9. JULI 1993 OM VERNEPLAN FOR BARSKOG I
REGION ØST-NORGE

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10, § 21, § 22 og § 23
vernes nedenforstående barskogområder i samsvar med vedlagte forskrifter, kart og
grensebeskrivelser:

- Nr. 1 Hårrenna naturreservat, Rendalen kommune i Hedmark fylke
- Nr. 2 Ragnkløvhammeren naturreservat, Rendalen kommune i Hedmark fylke
- Nr. 3 Smoldalen naturreservat, Trysil kommune i Hedmark fylke
- Nr. 4 Kvannbekken naturreservat, Åmot kommune i Hedmark fylke
- Nr. 5 Klekkefjellet naturreservat, Løten kommune i Hedmark fylke
- Nr. 6 Furuberget naturreservat, Hamar kommune i Hedmark fylke
- Nr. 7 Årkjølen naturreservat, Stange og Nord-Odal kommuner i Hedmark fylke
- Nr. 8 Maliskjæra naturreservat, Grue kommune i Hedmark fylke
- Nr. 9 Særkilampi naturreservat, Kongsvinger kommune i Hedmark fylke
- Nr. 10 Hjerkinholen naturreservat, Dovre kommune i Oppland fylke
- Nr. 11 Vistehorten naturreservat, Vågå kommune i Oppland fylke
- Nr. 12 Sandehorten naturreservat, Vågå kommune i Oppland fylke.
- Nr. 13 Berdøla naturreservat, Sel kommune i Oppland fylke
- Nr. 14 Murulonin naturreservat, Nord-Fron kommune i Oppland fylke
- Nr. 15 Liadalom naturreservat, Nord-Fron kommune i Oppland fylke
- Nr. 16 Nordåa-Søråa naturreservat, Ringeby kommune i Oppland fylke
- Nr. 17 Håkåsæter naturreservat, Sør-Fron kommune i Oppland fylke
- Nr. 18 Rolla naturreservat, Øyer og Ringeby kommuner i Oppland fylke
- Nr. 19 Bårdsengbekken naturreservat, Øyer og Gausdal kommuner i Oppland fylke
- Nr. 20 Djupåa naturreservat, Gausdal kommune i Oppland fylke
- Nr. 21 Djupådalen naturreservat, Lillehammer kommune i Oppland fylke
- Nr. 22 Augga naturreservat, Gausdal og Lillehammer kommuner i Oppland fylke
- Nr. 23 Uri naturreservat, Vang kommune i Oppland fylke
- Nr. 24 Fodnesåsen naturreservat, Nord-Aurdal kommune i Oppland fylke
- Nr. 25 Dokka naturreservat, Nordre Land kommune i Oppland fylke
- Nr. 26 Øytjernet naturreservat, Gjøvik og Søndre Land kommuner i Oppland fylke
- Nr. 27 Falken naturreservat, Østre Toten kommune i Oppland fylke
- Nr. 28 Torsæterkampen naturreservat, Østre Toten kommune i Oppland fylke
- Nr. 29 Igelsrud naturreservat, Jevnaker kommune i Oppland fylke
- Nr. 30 Rinilhaugen naturreservat, Lunner kommune i Oppland fylke
- Nr. 31 Ramberget naturreservat, Ringerike kommune i Buskerud fylke
- Nr. 32 Grønknuten naturreservat, Ringerike og Modum kommuner i Buskerud fylke
- Nr. 33 Kulpåsen naturreservat, Ringerike kommune i Buskerud fylke
- Nr. 34 Hurumåsen/Burudåsen naturreservat, Hole og Ringerike kommuner i Buskerud
fylke
- Nr. 35 Finnemarka naturreservat, Lier og Modum kommuner i Buskerud fylke
- Nr. 36 Tverrbergkastet naturreservat, Lier kommune i Buskerud fylke
- Nr. 37 Solbergfjellet naturreservat, Nedre Eiker kommune i Buskerud fylke
- Nr. 38 Bremsåsen naturreservat, Nedre Eiker kommune i Buskerud fylke
- Nr. 39 Tofteskogen naturreservat, Hurum kommune i Buskerud fylke
- Nr. 40 Rundkollen naturreservat, Nittedal kommune i Akershus fylke
- Nr. 41 Nordre Skaugumåsen naturreservat, Asker kommune i Akershus fylke
- Nr. 42 Røverkollen naturreservat, Oslo kommune

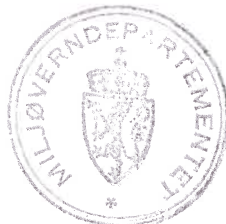


- Nr.43 Lindøya naturreservat, Oslo kommune
Nr.44 Berg naturreservat, Eidsberg kommune i Østfold fylke
Nr.45 Vardåsen naturreservat, Rygge kommune i Østfold fylke
Nr.46 Tjøstøl naturreservat, Aremark kommune i Østfold fylke
Nr.47 Enghaugberget naturreservat, Onsøy kommune i Østfold fylke
Nr.48 Brattås naturreservat, Halden kommune i Østfold fylke
Nr.49 Lundsneset naturreservat, Aremark og Halden kommuner i Østfold fylke
Nr.50 Hvaler prestegårdskog naturreservat, Hvaler kommune i Østfold fylke
Nr.51 Sæteråsen naturreservat, Hof kommune i Vestfold fylke
Nr.52 Skirvedalen naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke og Rollag kommune i Buskerud fylke.
Nr.53 Gjuvet naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke
Nr.54 Jønjljo naturreservat, Notodden kommune i Telemark fylke
Nr.55 Gausdalen naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke
Nr.56 Kleppefjell naturreservat, Hjartdal kommune i Telemark fylke
Nr.57 Heddedalane naturreservat, Tokke kommune i Telemark fylke
Nr.58 Brokefjell naturreservat, Seljord og Kviteseid kommuner i Telemark fylke
Nr.59 Sondalsfjell naturreservat, Skien og Sauherad kommuner i Telemark fylke og Kongsberg kommune i Buskerud fylke
Nr.60 Grytdalen naturreservat, Drangedal kommune i Telemark fylke
Nr.61 Skultrevassåsen naturreservat, Drangedal kommune i Telemark fylke
Nr.62 Nustad naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.63 Røsskleiva naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.64 Rognsflauene naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.65 Stavnes naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.66 Knipheia naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.67 Sjømannsheia naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.68 Rukkevatn naturreservat, Åmli kommune i Aust-Agder fylke
Nr.69 Solhomfjell naturreservat, Gjerstad kommune i Aust-Agder fylke
Nr.70 Hovassdalen naturreservat, Evje/Hornnes kommune i Aust-Agder fylke og Åseral kommune i Vest-Agder fylke
Nr.71 Solbergheia naturreservat, Åmli og Froland kommuner i Aust-Agder fylke
Nr.72 Randvik-Store Furugøy-Leikerøya naturreservat, Risør kommune i Aust-Agder fylke
Nr.73 Olashei naturreservat, Lillesand kommune i Aust-Agder fylke
Nr.74 Øykeheia naturreservat, Sirdal kommune i Vest-Agder fylke
Nr.75 Vassland naturreservat, Hægebostad og Audnedal kommuner i Vest-Agder fylke
Nr.76 Paulen naturreservat, Vennesla kommune i Vest-Agder fylke

II

Disse forskrifter trer i kraft straks. Samtidig oppheves:

- kgl.res. av 10.jan. 1969 om vern av Sund Syd naturreservat i Aremark kommune, Østfold fylke



Rett kopi bekreftes

R/7 Ellen Greppervel

FORSKRIFT OM FREDNING AV SKULTREVASSÅSEN NATURRESERVAT I DRANGEDAL KOMMUNE, TELEMARK FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er et område i Drangedal kommune i Telemark fylke fredet som naturreservat ved kgl.res. av 9. juli 1993 under betegnelsen Skultrevassåsen naturreservat.

II

Det fredede området berører følgende gnr./bnr.: 15/6, 15/19, 16/1.

Reservatet dekker et totalareal på ca. 1 025 daa. Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet mai 1993. Kartet og fredningsforskriften oppbevares i Drangedal kommune, hos Fylkesmannen i Telemark, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å bevare et variert og artsrikt barskogområde med en kjerne med tilnærmet urskogtilstand. Området har en større bestand av barlind.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser jfr. dog kap. V-VII:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres. Planting av trær er ikke tillatt.
2. Dyre- og fuglelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, hensetting av campingvogner, brakker o.l., framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, drenering og annen form for tørrlegging, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke fullstendig.
4. Idrettsarrangement, jaktprøver og annen organisert bruk av naturreservatet er



forbudt.

5. Motorisert ferdsel til lands og til vanns er forbudt. Start og landing med luftfartøy, herunder lavtflyging under 300 meter, er forbudt.
6. Bruk av sykkel, hest og kjerre og ridning utenom eksisterende veier er forbudt.
7. Bålbrenning er forbudt.
8. Etablering av nye båtplasser er forbudt.

V

Bestemmelsene i kap. IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Sanking av bær og matsopp.
3. Beiting som på fredningstidspunktet.

Forvaltningsmyndigheten kan regulere beitetrykket hvis nødvendig av hensyn til fredningsformålet.

4. Jakt og fiske.

VI

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gi tillatelse til:

1. Avgrensa tiltak i reservatet for å hindre større skader på omkringliggende skog.
2. Vedlikehold og merking av eksisterende stier.
3. Skjøtsel av plantefelt etter plan godkjent av forvaltningsmyndigheten.
4. Avgrensa bruk av reservatet i undervisningssammenheng.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med fredningen. Det bør utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

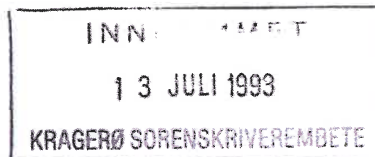




DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 22 34 90 90 - FAX. 22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

Sorenskriveren i Kragerø
3770 Kragerø



Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

92/1056- NKeg

Ark.

9 JULI 1993

Dok. SORK.DOC

Tinglysning av forskrifter om verneplan for barskog - region Øst-Norge - Kongelig resolusjon av 9. juli 1993

Ved kgl.res. av 9. juli 1993 er Grytdalen naturreservat og Skultrevassåsen naturreservat i Drangedal kommune og Stavnes naturreservat, Knipheia naturreservat og Sjømannsheia naturreservat i Kragerø kommune i Telemark fylke opprettet.

./ Vedlagt følger to bekreftede kopier av kgl.res. og fredningsforskrifter med kart.

Vi ber om at kgl.res. og fredningsforskrifter blir tinglyst på berørte gnr/bnr, jf avsnitt II i fredningsforskriftene.

Vi ber om at det for områdene blir returnert en kopi i tinglyst stand. Tinglysningsgebyret på kr. 712 per område vil bli overført med det første til postgirokonto nr 0801 5214911.



Med hilsen


Torke Ramberg (e.f.)
Underdirektør

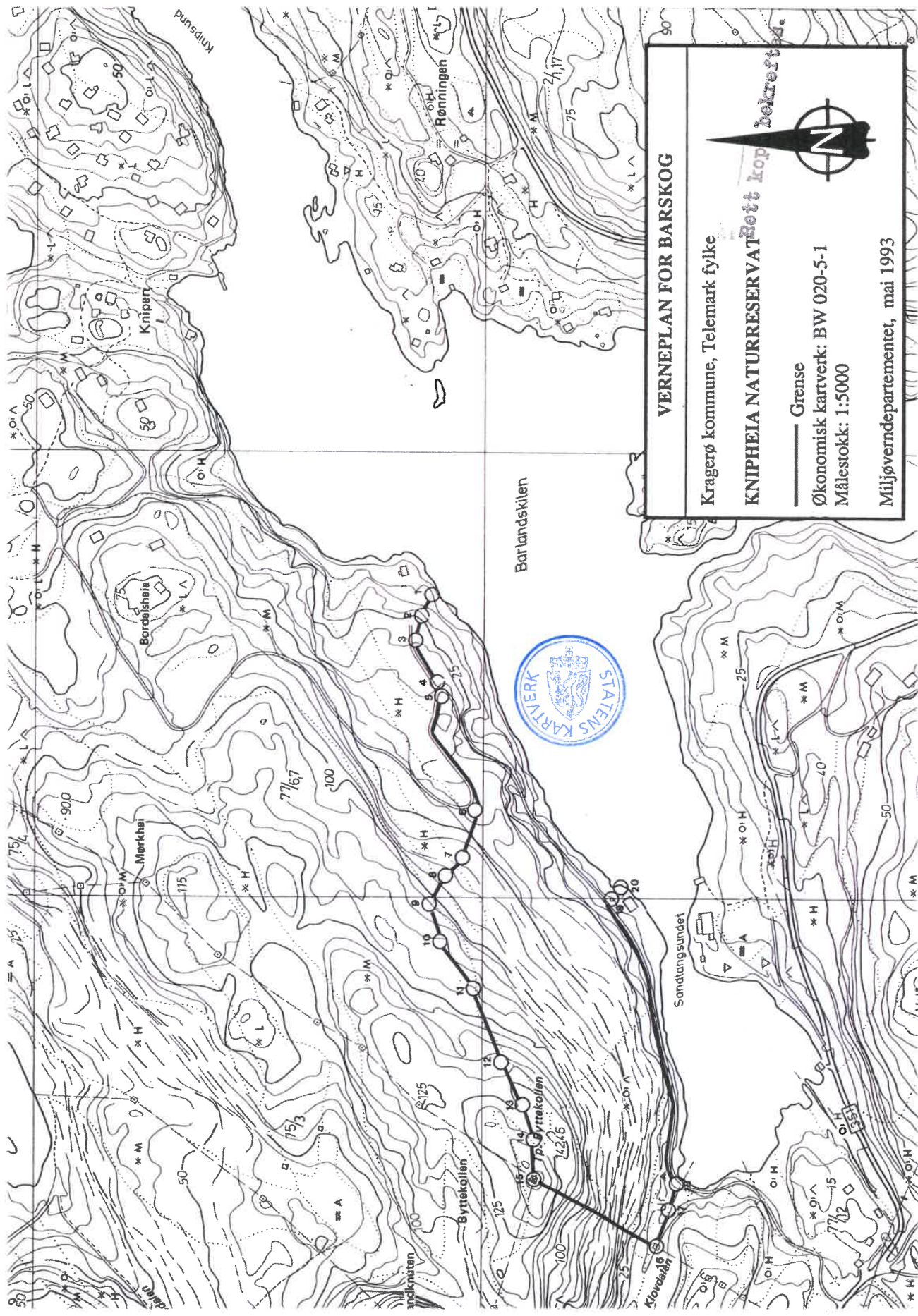

Ellen Grepperud

Vedlegg

Kopi: Fylkesmannen i Telemark
Tove Willumsen, her
Riksrevisjonens 8. kontor

Saksbehandler: Ellen Grepperud, tlf.: 22345873





VERNEPLAN FOR BARSKOG

Kragerø kommune, Telemark fylke

KNIPHEIA NATURRESERVAT Rett kop bekreftes.

— Grense

Økonomisk kartverk: BW 020-5-1

Målestokk: 1:5000

Miljøverndepartementet, mai 1993



Barlandaskilen

Sandtangundet

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

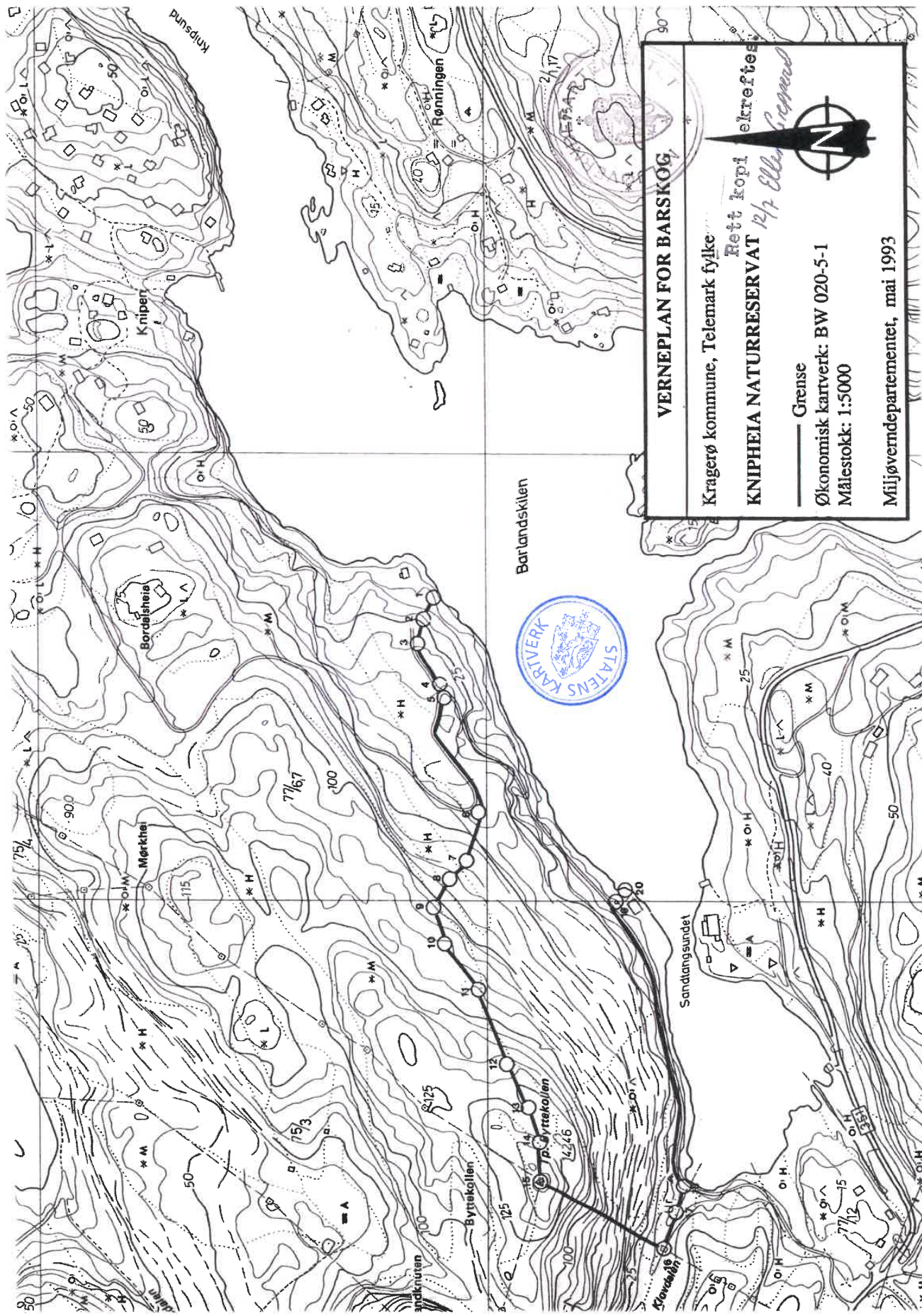
Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen

Byttekollen




VERNEPLAN FOR BARSKOG,
 Kragerø kommune, Telemark fylke

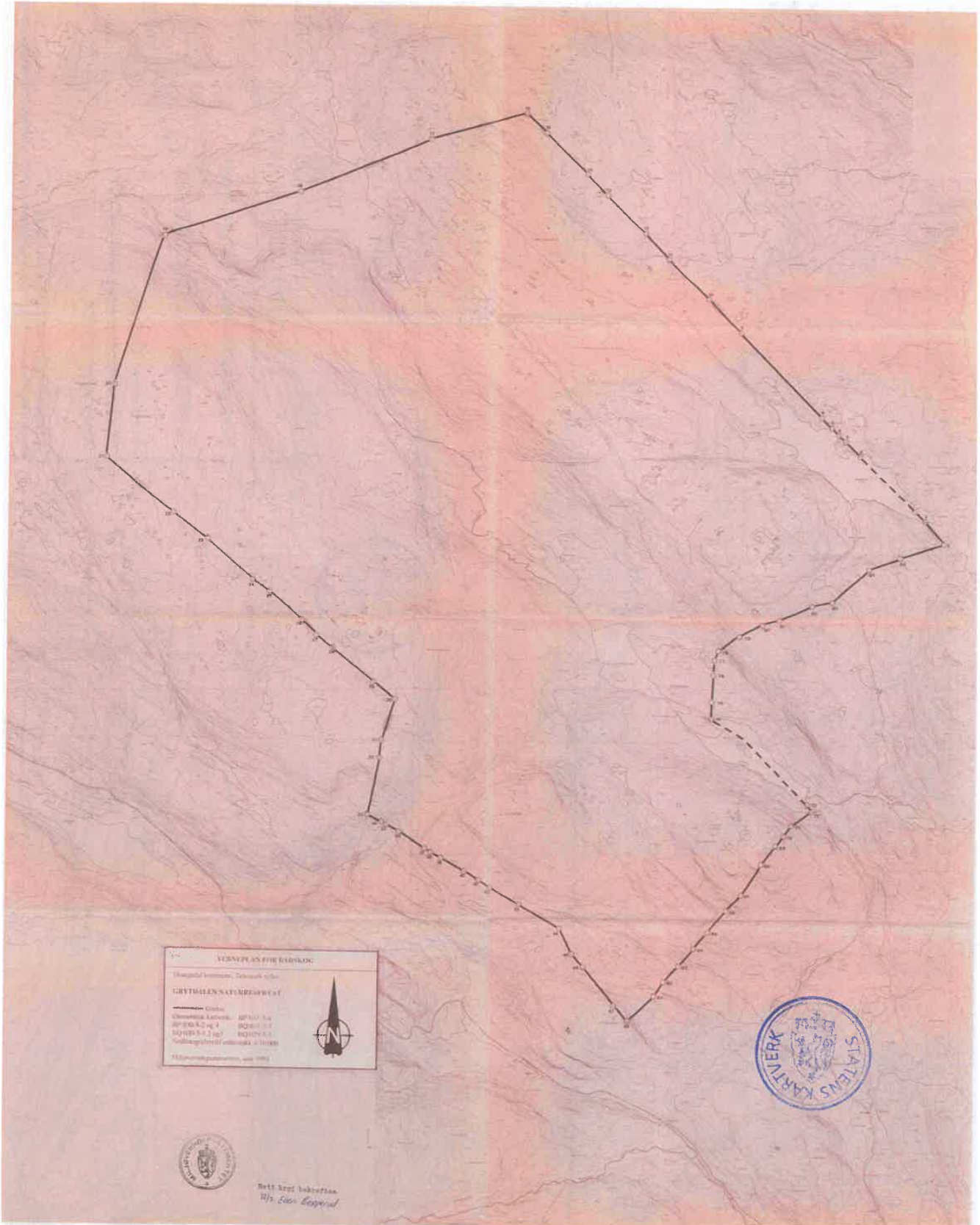
Rett kopi
KNIPHEIA NATURRESERVAT *12/7 Ellen Gjøppend*

— Grense

Økonomisk kartverk: BW 020-5-1
 Målestokk: 1:5000

Miljøverndepartementet, mai 1993



VERNEPLAN FOR RABBUKON
Østfold län, Telemark län
GRISTHØLLEN-SATREDAMMEN
Gränser
Östfold län, 401117-4-4
401118-4-2 og 4 401119-4-1
401120-4-1 401121-4-1
Telemark län, 401122-4-1
Kartverket, Oslo, 1994



Med tryk bekræftet
W. van Oosterhout

VERNEPLAN FOR BARSKOG

Kragerø kommune, Telemark fylke

STAVNES NATURRESERVAT

Grense

Foreslått skjergårdsparkområde

Økonomisk kartverk: BX 022-5-2 og 4
BY 022-5-1 og 3

Målestokk: 1:5000

Zett kopi bekreftes.
12/7 Ellen Gjesrud

Miljøverndepartementet, mai 1993



Stavnesfjorden

Stavnesfjorden

Holmen

20/8

Revsfjær

Bullkullmen

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

20/8

VERNEPLAN FOR BARSKOG

Kragerø kommune, Telemark fylke

STAVNES NATURRESERVAT

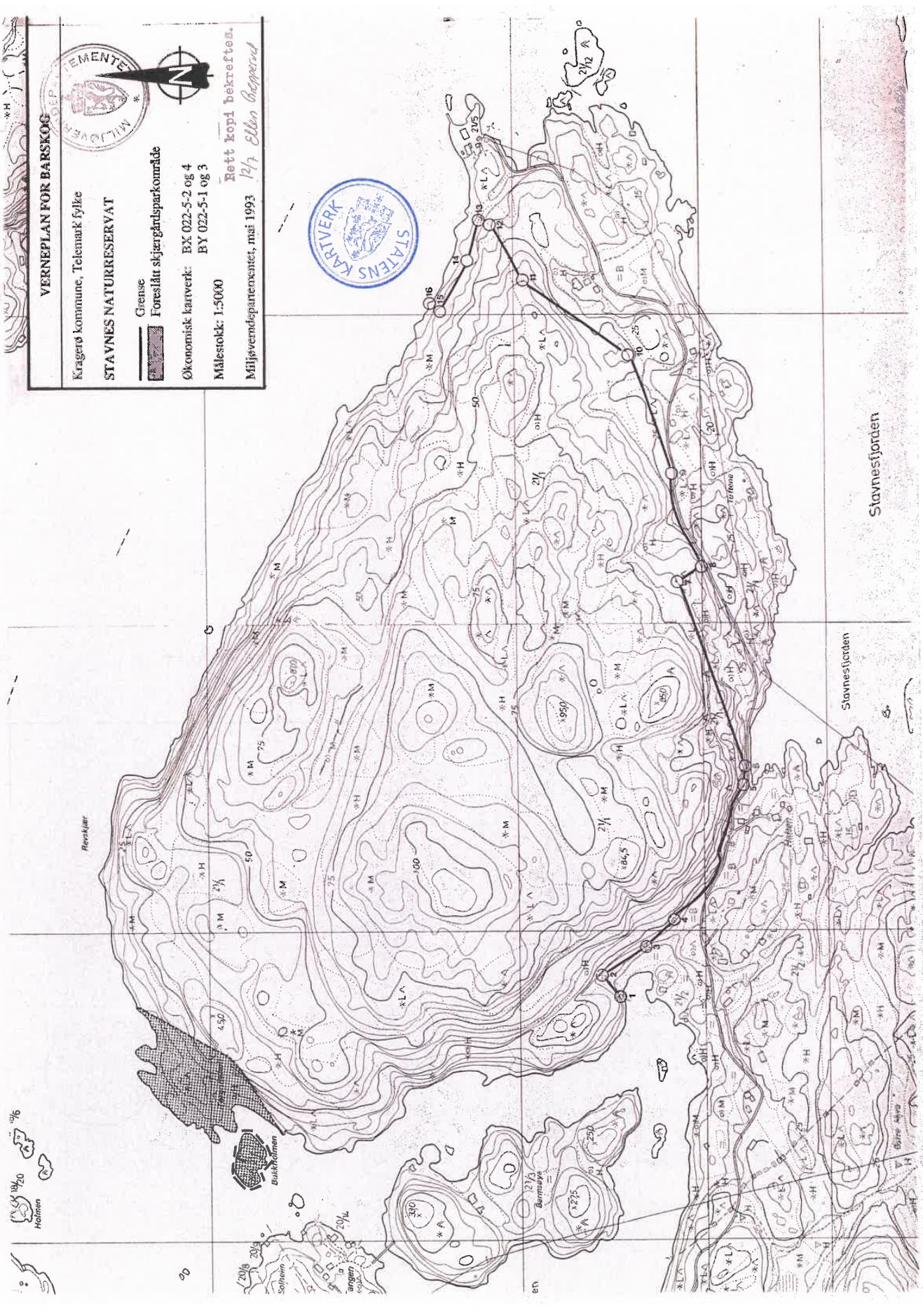
Grense
 Foreslått skjærgårsparkområde

Økonomisk kartverk: BX 022-5-2 og 4
 BY 022-5-1 og 3

Målestokk: 1:5000

Rett kopi bekreftet.
 12/7 Ellen Bævre

MILJØVERNDEPARTEMENTET
 TELEMARKEP. 1



Stavnesfjorden

Stavnesfjorden

Halmen

Silvann

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

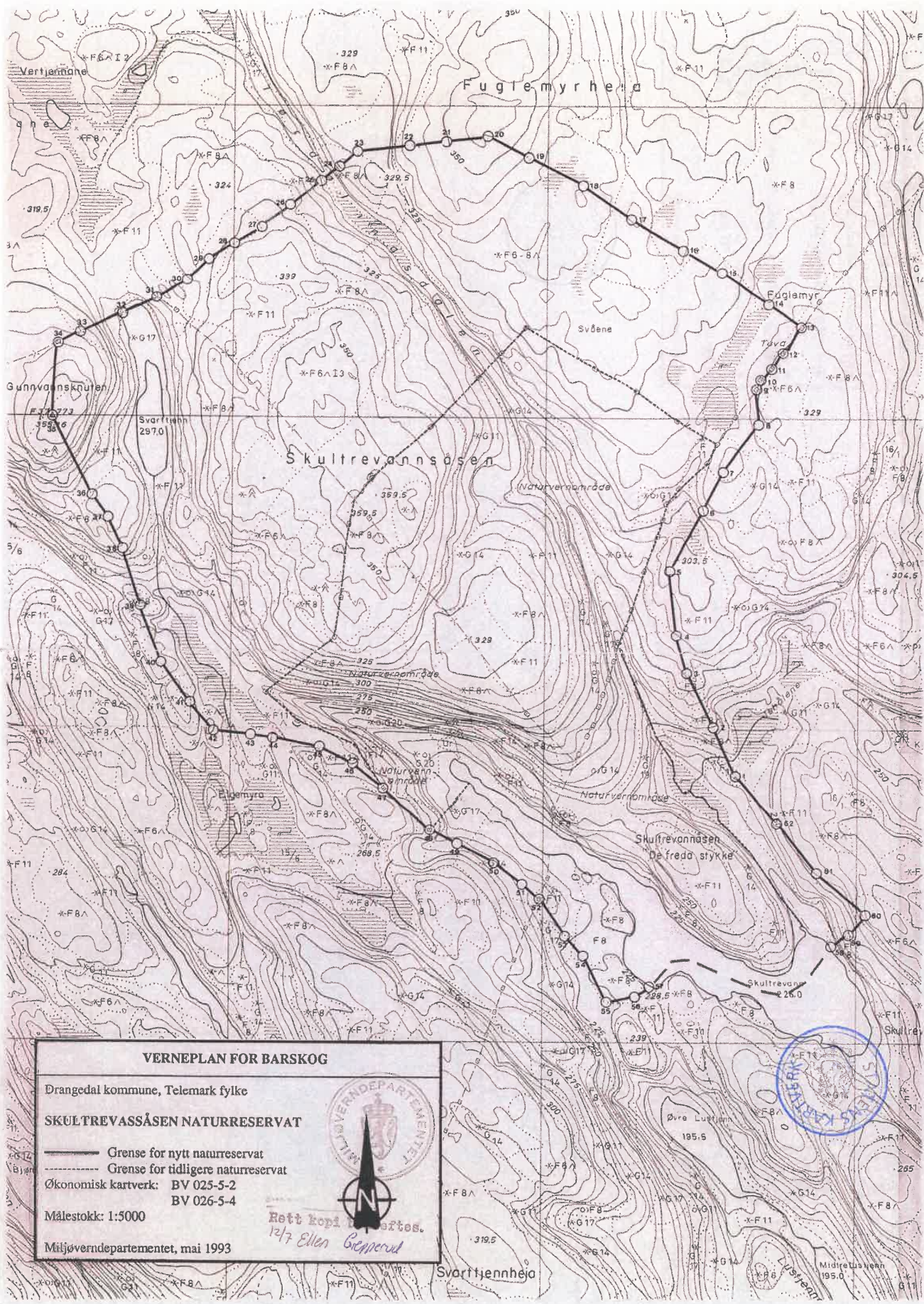
Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra

Burskåra



VERNEPLAN FOR BARSKOG

Drangedal kommune, Telemark fylke

SKULTREVASSÅSEN NATURRESERVAT

- Grense for nytt naturreservat
- - - Grense for tidligere naturreservat

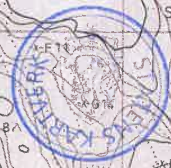
Økonomisk kartverk: BV 025-5-2
BV 026-5-4

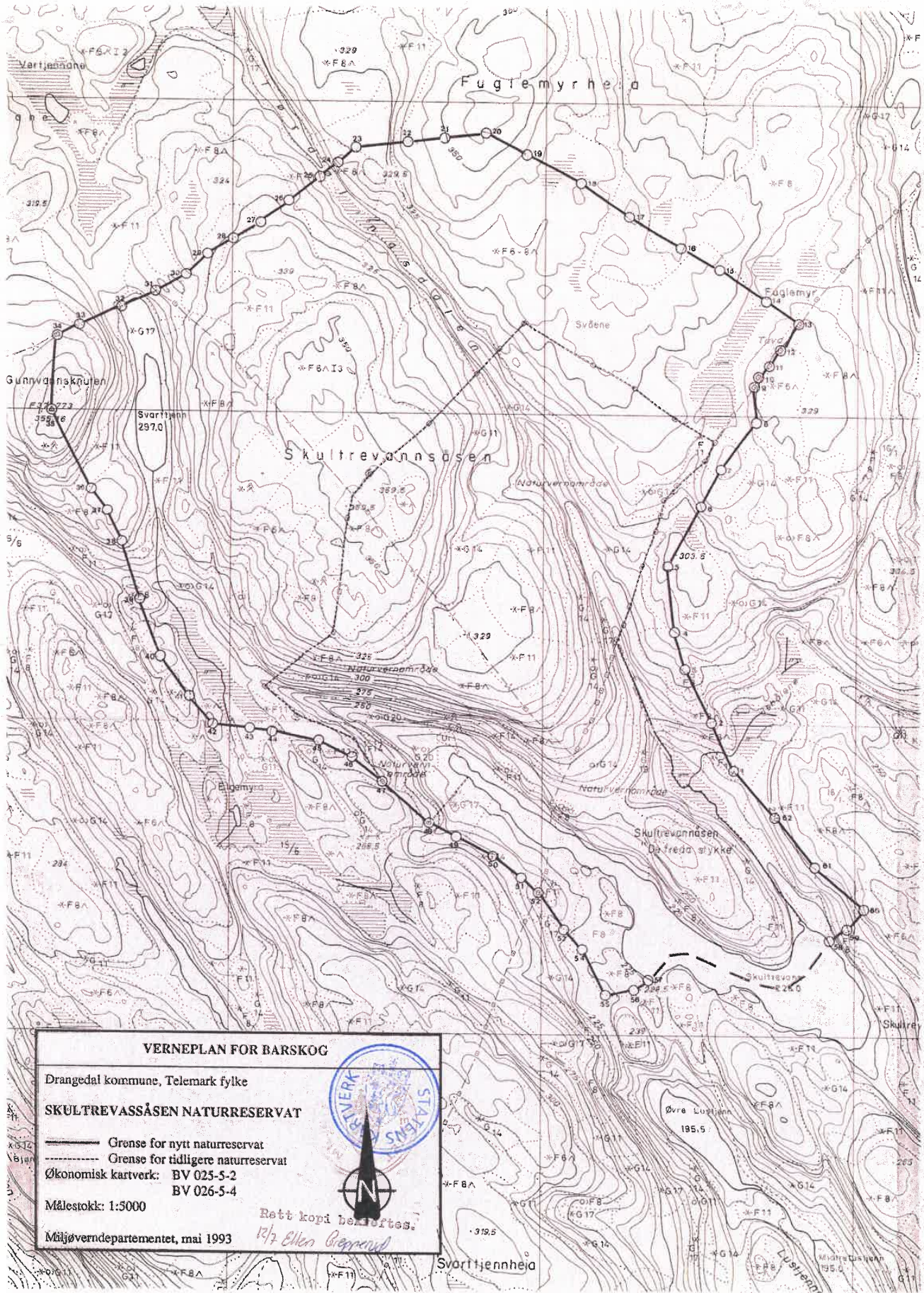
Målestokk: 1:5000

Miljøverndepartementet, mai 1993



*Rettkopi utført av
127 Ellen Gjennerud*





VERNEPLAN FOR BARSKOG

Drangedal kommune, Telemark fylke

SKULTREVASSÅSEN NATURRESERVAT

— Grense for nytt naturreservat
 - - - - - Grense for tidligere naturreservat

Økonomisk kartverk: BV 025-5-2
 BV 026-5-4

Målestokk: 1:5000

Miljøverndepartementet, mai 1993



Rett kopi bekræftes.

12/ Ellen Berglund

VERNEPLAN FOR BARKOG

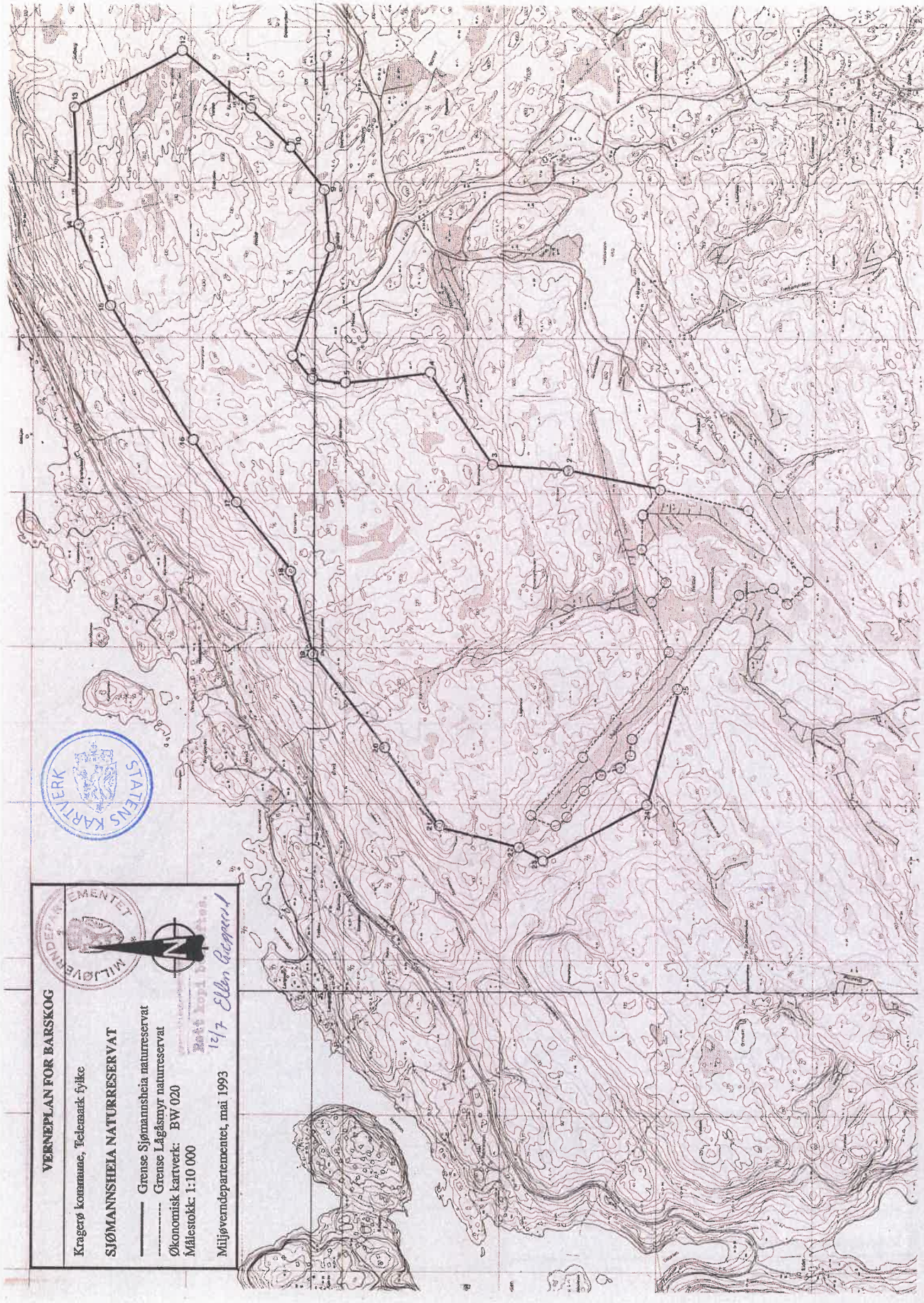
Kragerø kommune, Telemark fylke

SJØMANNSHOLA NATURRESERVAT

- Grense Sjømannshola naturreservat
- - - Grense Lågåsnyr naturreservat
- Økonomisk kartverk: BW 020
- Målestokk: 1:10 000

Miljøverndepartementet, mai 1993

12/7 Ellen Røysund



VERNEPLAN FOR BARRSKOG

Kragtø kommun, Telemark fylke

SIOMANNSHETTA NATURRESERVAT

Grense Siomannshetta naturreservat

Grense Ljeksmyr naturreservat

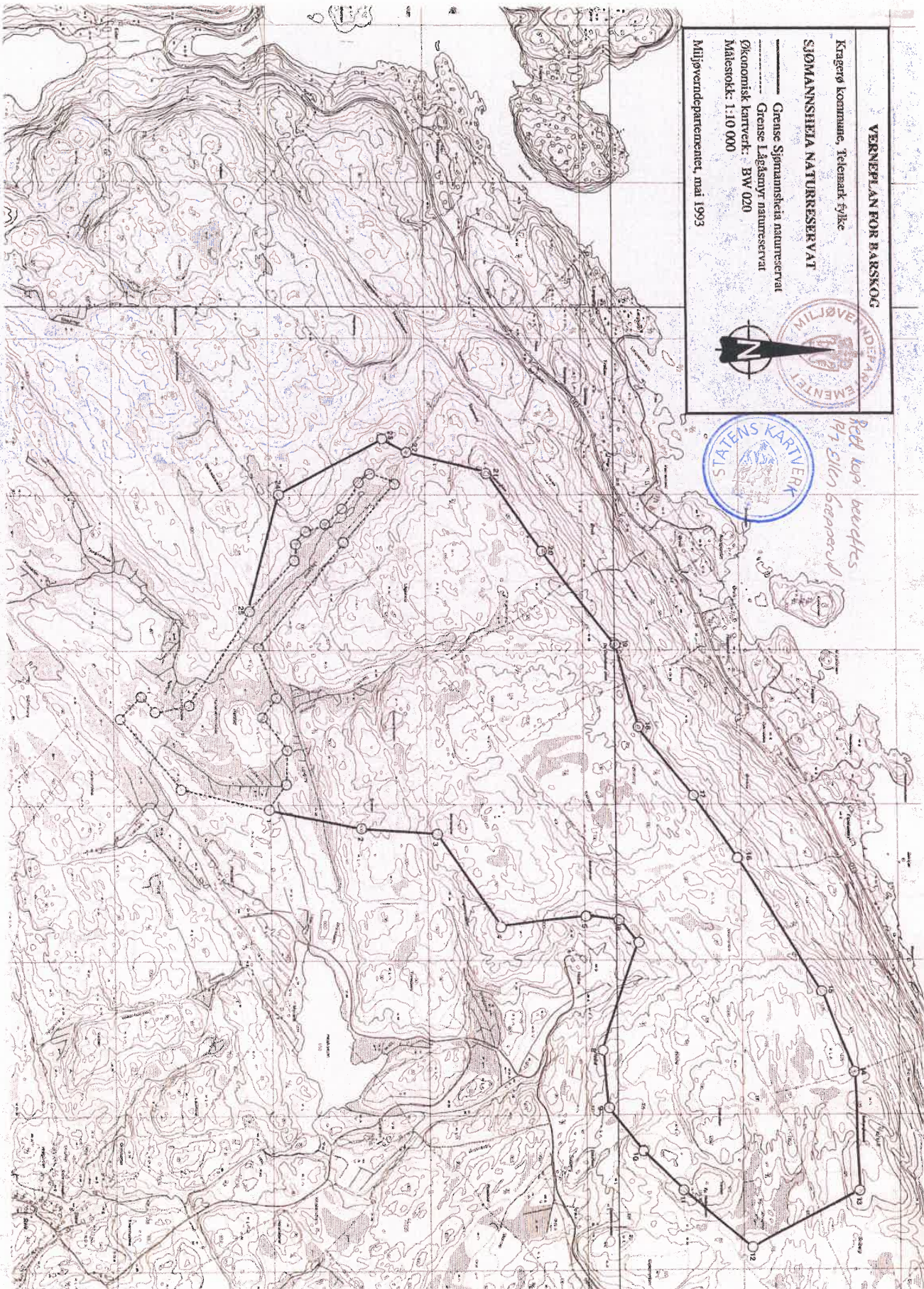
Økonomisk kartverk: BW 020

Målestokk: 1:10 000

Miljøverndepartementet, mai 1993



*Redt lag bevarings
P1, Ellen Cappoerud*



Bestemmelser og retningslinjer, 14.10.2016

Vedtatt i Kommunestyret 17.11.16 i sak 82/16

KOMMUNEPLAN I DRANGEDAL



Innholdsfortegnelse

1	Forholdet til kommunedelplaner med arealdel	4
2	Forholdet til reguleringsplaner	4
3	Strategiske planer og temakart	4
4	Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.).....	5
4.1	Plankrav	5
4.2	Unntak	5
5	Universell utforming.....	5
5.1	Generelt (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
5.2	Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8).....	5
6	Landskap (pbl. §11-9 nr. 6).....	6
6.1	Generelt.....	6
6.2	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	6
7	Vann og vassdrag.....	8
7.1	Generelt (pbl. §11-9 nr. 6).....	8
7.2	Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)	8
8	Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))	8
8.1	Saksbehandling.....	8
8.2	Automatisk fredete kulturminner	8
8.3	Bygninger fra før 1850.....	8
8.4	Generelt.....	9
8.5	Jernbane	9
8.6	Snarveier.....	9
8.7	Sykkeltrafikk	9
8.8	Universell utforming av hele reisekjeder	9
9	Overvann	10
9.1	Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)	10
9.2	Samordning ved søknad om tiltak.....	10
9.3	Flomsikring	10
10	Miljø og sikkerhet	11
10.1	Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)	11
10.2	Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)	11

10.3	Forurenset grunn (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.4	Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.5	Støy.....	11
10.5.1	Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8).....	11
10.5.2	Unntak i gul sone.....	12
10.6	Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8).....	12
11	Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5).....	13
12	Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5).....	14
12.1	Byggegrense.....	14
12.2	Bokvalitet.....	14
12.3	Variert boligsammensetning.....	14
13	Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5).....	14
13.1	Definisjon.....	14
13.2	Arealkrav.....	15
13.3	Lekeplasser.....	15
14	Fritidsbebyggelse.....	16
14.1	Utforming (Pbl 11-9 nr 5).....	16
14.2	Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6).....	16
14.3	Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6).....	16
14.4	Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5).....	16
15	Kommunesenter.....	17
16	Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2).....	20
17	Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2).....	21
18	Drikkevann.....	22
18.1	Hovedvannkilder i Drangedal kommune:.....	22
19	Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a).....	22
19.1	Forbud mot tiltak.....	22
19.2	Utfyllende bestemmelser.....	22
20	Flom (Pbl § 11-8 pkt a).....	22
20.1	Regulerte vassdrag.....	22
20.2	Flomveier.....	22
21	Skred (Pbl § 11-8 pkt a).....	23
22	Høyspenningsanlegg.....	23
23	Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d).....	23

24	Naturmiljø.....	24
24.1	Områder vernet etter naturvernloven.....	24
24.2	Skytebane i Sagdalen.....	24
25	Gjeldende planer.....	24

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er satt i grå felt. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak, men er viktige fordi de utdyper kommunestyrets politikk og forventninger. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

FORHOLDET TIL ANDRE PLANER OG PLANKRAV

1 Forholdet til kommunedelplaner med arealdel

Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011
- Kommunedelplan for Gautefall, vedtatt 18.05.2006

Arealer til næringsformål og spredt utbygging av bolig i LNF med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene.

2 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan fremgår av egen liste på plankartet.

Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser om uterom gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

3 Strategiske planer og temakart

Andre planer som har berøringspunkter med arealdelen. De viktigste av disse er:

Planer og strategier

- Bærekraftige Telemark - Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for nyskaping og næringsutvikling 2011
- Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025

- Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse 2011
- Boligosial handlingsplan 2012
- Energi- og klimaplan 2010
- Kommuneplanen (samfunnsdelen) 2015-2026
- Viltkart

4 Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.)

4.1 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr 2) kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

4.2 Unntak

Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j er unntatt plankravet.

Boligbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Tomtas utnyttelse skal være i samsvar med de tettheter som gjelder for området, kf. pkt. 11. Det skal dokumenteres at bl.a følgende punkt i bestemmelsene er ivaretatt: vann og vassdrag (pkt. 7), Uterom (pkt. 13).

Fritidsbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

Andre formål

I eksisterende byggeområder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt § 20-1 bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

5 Universell utforming

5.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesial løsninger i størst mulig grad unngås. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017, «Veg- og gateutforming» og Håndbok 278, «Universell utforming av vegger og gater».

5.2 Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming kan ivaretas.

LANDSKAP, VANN OG KULTURMINNER

6 Landskap (pbl. §11-9 nr. 6)

6.1 Generelt

Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

6.2 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Områdehensyn

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.5. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.6. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger og næring og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Formingskriterier

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjæmmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.

- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.
- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinnslipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

7 Vann og vassdrag

7.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 6)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

7.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)

- Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (100- metersbeltet) inkludert ferdselshindrende tiltak.
- I byggeområder og områder for spredt utbygging langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.
- Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller biologisk mangfold er unntatt fra forbudet.

¹⁾ 100-metersbeltet: Områder langs ferskvann som er vist på hovedkartet, inntil 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller til naturlig avgrensing av strandarealet i terrenget (vei, skrent e.l.) hvis denne ligger nærmere strandlinja enn 100 m.

8 Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))

8.1 Saksbehandling

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.

8.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredete kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

8.3 Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.

TRANSPORT (PBL § 11-9 NR 8)

8.4 Generelt

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

8.5 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier (Jernbaneverket) å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

8.6 Snarveier

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal snarveger innenfor plan-/søknadsområdet kartlegges og sikres i planen, og det skal planlegges nye forbindelser (snarveier) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

8.7 Sykkeltrafikk

Det skal legges til rette for framkommelighet for sykkel, og tiltak som sikrer trygge sykkelforbindelser til skolene skal prioriteres.

8.8 Universell utforming av hele reisekjeder

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det planlegges for kobling til universelt utformet hovednett for myke trafikanter slik at det oppnås universell utforming av hele reisekjeder til viktige målpunkt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

9 Overvann

9.1 Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

9.2 Samordning ved søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan. Denne skal gi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA- plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA- plan kreves utarbeidet.

9.3 Flomsikring

Flomveier som vist på kommuneplankartet skal ikke bygges igjen.

Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

10 Miljø og sikkerhet

10.1 Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak.

NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

10.2 Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)

I områder som er under marin grense (kf. kvartærgeologisk kart/www.atlas.nve.no) må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.

10.3 Forurenset grunn (pbl. §11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, kf. Forskrift om begrensnig av forurensning.

10.4 Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg bygg for varig opphold, samt tilhørende utearom og lekeplasser, være minst 50 m.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger $0,4 \mu T$. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

10.5 Støy

Statlige retningslinjer (pbl. §11-9 nr. 8)

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplasser, nye traseer for helikopterflyging og faste løyper for snøscooterkjøring.

10.5.1 Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

10.5.2 Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom² arealbruk i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

²Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

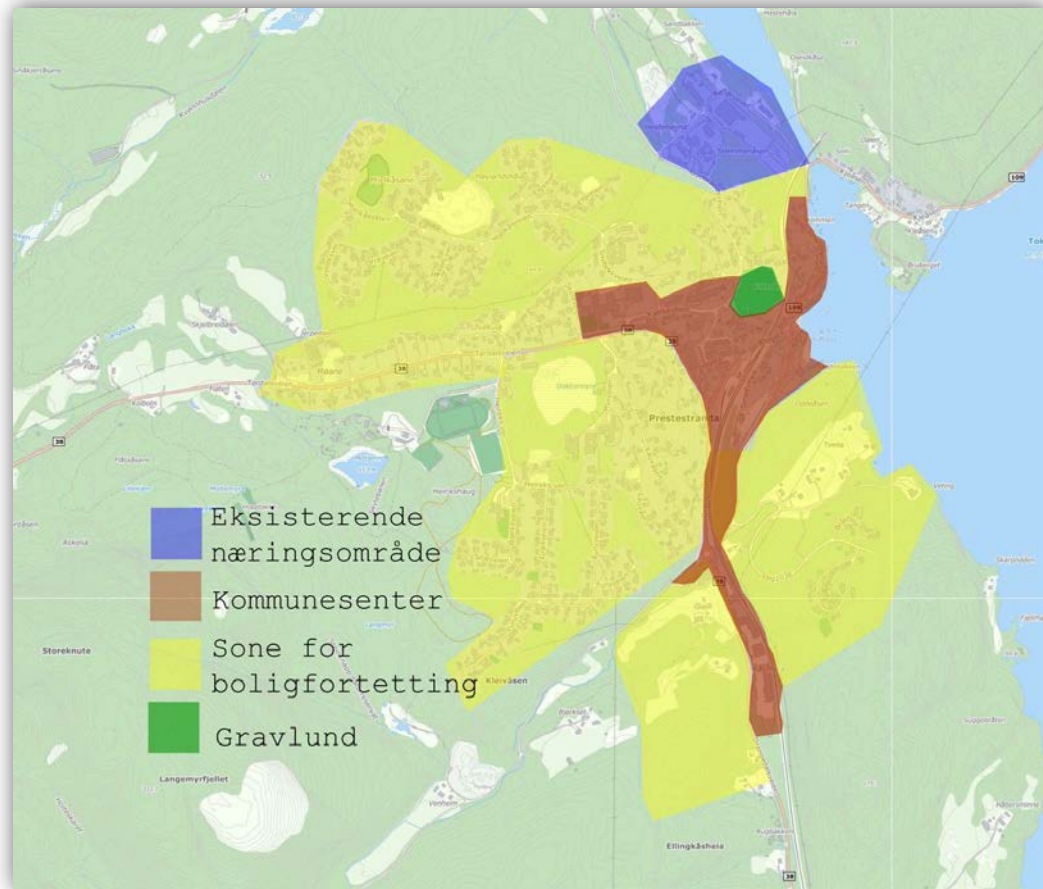
10.6 Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

11 Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5)



Minstekrav til tetthet for boliger

- Kommunesenter min. 4 boenheter pr dekar
- Sone for boligfortetting min. 1 bolig pr dekar

Tetthet skal beregnes pr reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor.

12 Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5)

12.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

12.2 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

12.3 Variert boligsammensetning

Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse.

Tilliggende områders boligstruktur skal tas med i vurderingene.

13 Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5)

13.1 Definisjon

Med uterom menes her arealer som er egnet for uteopphold og lek i det fri for beboerne. Uterom er både leke- og uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Med uterom menes dermed ikke alt uteareal, eller alt ubebygget areal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, samt innglassede balkonger

13.2 Arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Kommunesenter	20% av BRA	70%
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.

13.3 Lekeplasser

Småbarnslekeplass:

Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass:

I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

Ballplass:

En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

Retningslinjer for kvalitet på uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Faremomenter som fylkesvei, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

14 Fritidsbebyggelse

14.1 Utforming (Pbl 11-9 nr 5)

I eksisterende områder for fritidsbebyggelse gjelder følgende krav til byggehøyder:

Maksimal byggehøyde kan tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

14.2 Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6)

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekerende takmaterial tillates ikke.

14.3 Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6)

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd.

14.4 Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5)

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m². Det tillates oppført ett bygg pr tomt. Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m².

15 Kommunesenter

Retningslinjer for kommunesenter

Kommunesentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme kommunesentrenes rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i kommunesenter.

Bygninger

Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv, som gir intimitet og trygghet.

Bygningene skal ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder byggene skal samspille med. Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av et sentrumsområde.

Varelevering

Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Atkomst

Atkomster skal legges slik at beboerne i området "inviteres" inn og "forbikjørende" synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).

Veg

Interne veger skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle. Arealene skal legges til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Eksisterende boliger

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende bolig, kan tillates.

Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger kan utvides. Tilbygg skal ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil følgende kriterier vurderes før dispensasjon kan gis.

Den omsøkte fritidsboligen må:

- kunne tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsledning
- kunne tilfredsstille krav til godkjent avkjørsellatelse
- kunne tilfredsstille gjeldende støykrav
- kunne tilfredsstille krav til parkering og uteoppholdsareal
- kunne tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medføre negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke føre til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften
- ligge i områder åpnet for spredt boligbygging
- ligge i område med opparbeidet infrastruktur som sikrer trygge skoleveier

Etter en samlet vurdering av alle kriterier skal fordelene ved en bruksendring være klart større enn ulempene, jfr plan- og bygningslovens § 19-2 andre avsnitt. For at bruksendring skal kunne gis ved dispensasjon må det dokumenteres at samtlige kriterier nevnt ovenfor er ivaretatt eller blir ivaretatt gjennom vilkår.

Bruksendring fra landbruk til annen næring

Det kan gis tillatelse til bruksendring og/eller ombygging av eksisterende driftsbygninger til småskala næringsvirksomhet på gården.

Bygninger og andre tiltak må være tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse. Nye bygg og/eller ombygging skal innpasses i tunet på gården. Det skal legges vekt på bygging med røtter i tradisjoner og god byggeskikk. Det kan settes krav til estetisk utforming.

Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

Setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

På setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100 - metersbeltet, tillates:

- informasjonstiltak; tavler, merking.
- fysiske tiltak forøvrig; gapahuker og gammer, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv. Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området kan tillates også innenfor 100 metersbeltet.

Friluftsliv, jakt og fiske

Under verneskogsgrensa kan enkle, uisolerte konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv tillates etter søknad i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag. Konstruksjonene må være åpne og tilgjengelige for allmennheten. Utenfor 100 metersbeltet, under verneskogsgrensa, er det etter søknad åpnet for å etablere enkle konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv.

Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF - områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- Informasjonstiltak; tavler, merking
- Fysiske tiltak forøvrig; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.

Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten

16 Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- kan tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsløsning
- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan tilfredsstille gjeldende støykrav
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- kan tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei. Avstand måles fra senterlinje for veg.
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert.
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.
- gang- og sykkelveier skal være utbygd, skolevei sikret og området tilrettelagt for kollektivtrafikk før utbygging av boligområder finner sted.

Områder for spredt boligbebyggelse (Pbl §11-11 nr 2)

I LNF områder hvor det er åpnet for spredt bosetting, kan det tillates nye boliger i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Hver bolig kan bestå av 1 boenhet og evt. 1 sekundærleilighet. Ved søknad om mer enn 2 boliger, kreves det reguleringsplan. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB1	Bø/Tørdal	5
SB2	Bostrak	5
SB3	Tørnes	4
SB4	Kjosen	4
SB5	Voje	4
SB6	Beltet Kroken-Straume	4
SB7	Beltet Straume-Sannes	4
SB8	Damtjern ved Nordre Henneseid	1
SB9	Rønningen ved Høl	1
SB10	Lia	1

17 Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.

Område	Antall Antall fritidsboliger
SF1 Hoseid	6
SF2 Kursdalsseter	6
SF3 Prestøya (Oseidøya)	2
SF4 Finneid	7
SF5 Moland	2
SF6 Elsbutangen	3
SF7 Ytre Vefall	4
SF 8 Solli	7
SF 9 Lia	2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

18 Drikkevann

18.1 Hovedvannkilder i Drangedal kommune:

Overflatevann: Oseidvatn. Egne bestemmelser gjelder for et avmerket klausuleringsområde omkring Oseidvann.

Grunnvann: Neslandsvatn – regulert område med egne bestemmelser
Bostrak – regulert område med egne bestemmelser

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

SIKRINGS- OG FARESONER

19 Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a)

19.1 Forbud mot tiltak

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann

19.2 Utfyllende bestemmelser

- Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder
- Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet og område for grunnvannsforsyning
- Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse

20 Flom (Pbl § 11-8 pkt a)

20.1 Regulerte vassdrag

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak i tilknytning til regulerte vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200 årsflom. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

20.2 Flomveier

Flomveier vist på plankartet skal ikke bygges igjen. Bekkelukking tillates ikke. Se også bestemmelser under pkt. 9 Overvann.

21 Skred (Pbl § 11-8 pkt a)

I områder som er under marin grense, kf. kvartærgeologisk kart, må eventuell forekomst av kvikkleire kartlegges og områdestabiliteten vurderes, jf. NVEs retningslinjer. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

22 Høyspenningsanlegg

I sonen for høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak etter § 20-1.

NATURMILJØ OG KULTURMINNER

23 Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d)

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

24 Naturmiljø

24.1 Områder vernet etter naturvernloven.

Særskilte vernehensyn for det enkelte området gjelder.

Dette omfatter følgende områder:

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Grytdalen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Mørkvassjuvet	Naturreservat	Skogvern	17.12.2010
Lone	Naturreservat	Skogvern	26.6.2009
Rønnoedalen	Naturreservat	Skogvern	13.12.2002
Hellheia	Naturreservat	Skogvern	28.04.1978
Nybutjern	Naturreservat	Myr	22.04.1983
Flottene	Naturreservat	Myr	22.4.1983
Steinknapp	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Skottfjell	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Bjønntjenn	Naturreservat	Skogvern	2.9.2005
Bjønknuten	Naturreservat	Skogvern	12.12.2014
Høydalsfjellet	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Asgjerdstigfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Trillingtjennane	Naturreservat	Skogvern	11.12.2015
Skultrevassåsen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Henneseidfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Gautefallheia	Naturreservat	Skogvern	28.4.1978

KOMMUNEDELPLANER

25 Gjeldende planer

Kommunedelplan for Toke og kommunedelplan for Gautefall skal fortsatt gjelde med de unntak som er nevnt i kapittel 1

BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

26 Skytebane i Sagdalen

Det kan være konflikt med naturkvaliteter innen våtmarksområde i Våglandskilen – Fetane. Hvis skytebanen har negativ konsekvens for naturverdier på nasjonalt eller regionalt nivå bør skytebaneformålet ikke utvides eller videreføres.



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 11.01.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	3815	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langbråten 5, 3750 DRANGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



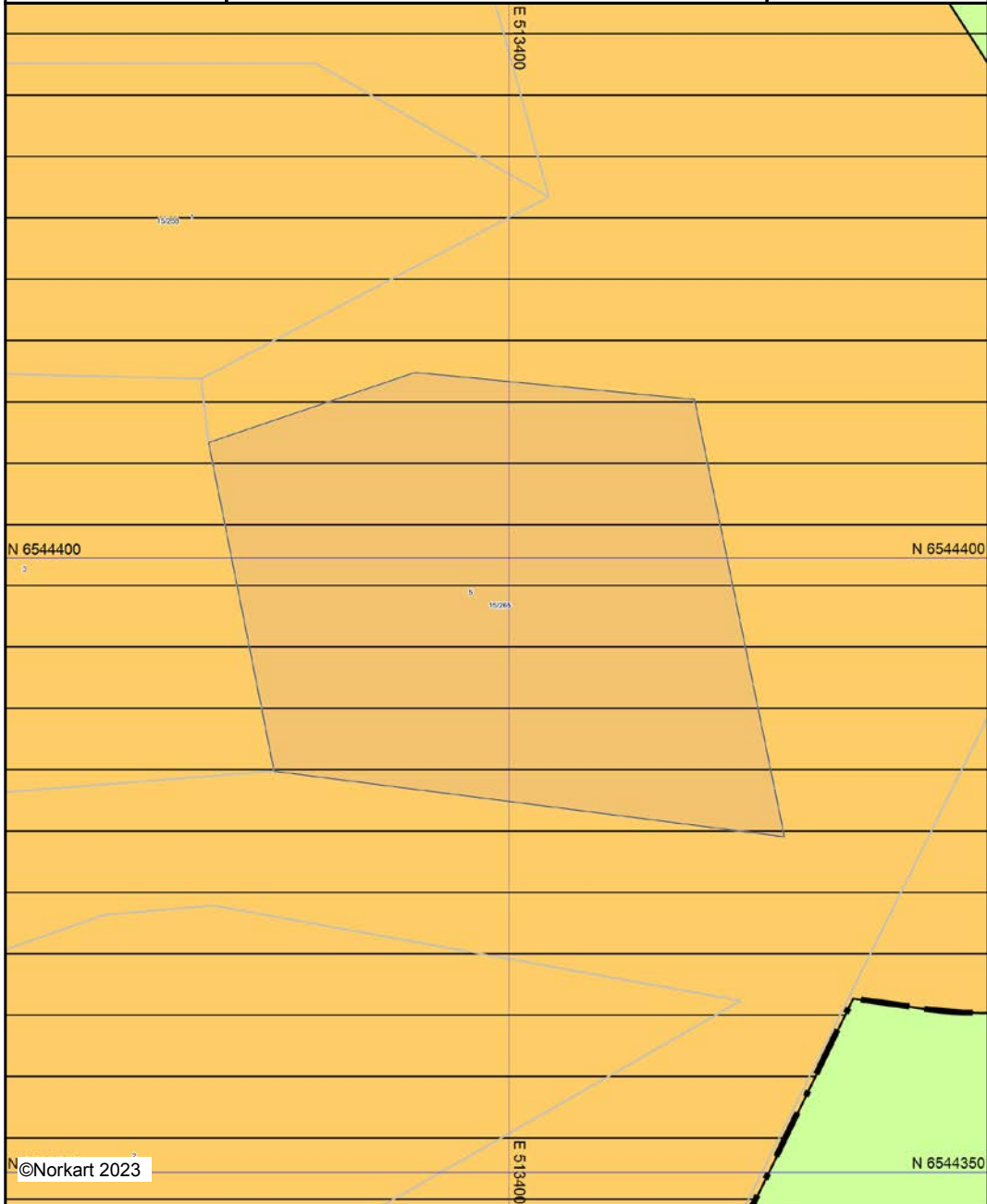
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/265
Adresse: Langbråten 5
Utskriftsdato: 11.01.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Strandlinje vassdrag
-  Vann

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



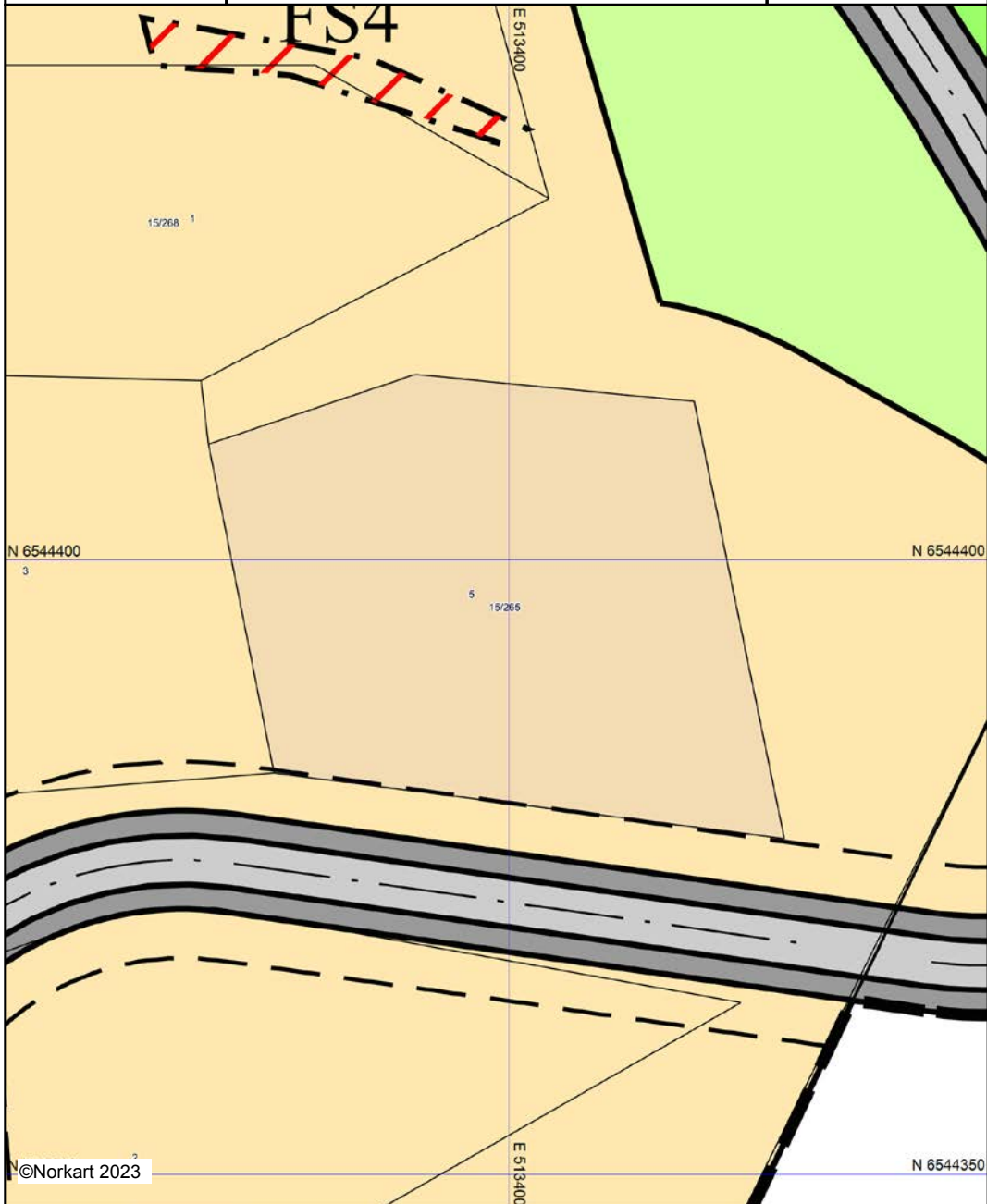
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/265
Adresse: Langbråten 5
Utskriftsdato: 11.01.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2023

N 6544350

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Turdrag
-  Friområde
-  Skogbruk
-  Naturformål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal

DRANGEDAL KOMMUNE

Bestemmelser til kommunedelplan for Toke med Oseidvann 2019 - 2029

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: **03.06.2019**

Kommunestyrets godkjenning: **12.12.2019**

1 Plankrav

1.1 Tiltak som krever reguleringsplan

- a) Arbeid og tiltak som krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser
- b) Tiltak som berører flere grunneiendommer

2 Unntak fra plankrav

2.1 Unntak fra plankrav til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7.1)

- a) I områder avsatt til nåværende bolig- eller fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m, tillates uten reguleringsplan når
 - det for boligbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal
 - det for fritidsbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal
- b) I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a og k-m, uten reguleringsplan når
 - det søkes om maksimalt 500 m² BRA og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal

2.2 Unntak fra plankrav til arealformål grønnstruktur (pbl § 11-7.3)

For områder avsatt til grønnstruktur, med underformål turdrag, tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, a og l uten reguleringsplan når tiltaket begrenses til opparbeiding av tursti i nedlagt jernbanetrasé for Kragerøbanen.

2.3 Unntak fra plankrav til arealformål LNF-område spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (pbl § 11-7.5 b)

I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m tillates uten reguleringsplan når

- det søkes om inntil 2 boliger, hver bestående av en boenhet og en sekundærleilighet
- det ikke søkes om flere fritidsboliger enn tillatt innenfor for hvert delområde SF1-SF7
- det ikke søkes om mer enn 6 utleieenheter innenfor område SN1
- det ikke søkes om tiltak med større grunnflate enn 400 m² for andre bygge- og anleggsformål

2.4 Unntak fra plankrav til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6)

- a) For områder avsatt til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6) kan tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 tillates uten reguleringsplan når det søkes om småbåthavn/flytebrygge med plass til inntil 4 båter og maksimal størrelse 12 m², samt tiltak for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.

3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

4 Natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

4.1 Estetikk, landskap og grønstruktur

- a) Det skal tas estetikk- og landskaphensyn ved alle bygge- og anleggstiltak både på land og i vann.
- b) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg samt endringer av slike skal utformes i samsvar med sin funksjon og i samspill med omgivelsenes karakter og form.
- c) Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler/silhuetter og å ta vare på vegetasjon og naturmiljø
- d) Ved planlegging og utforming av bygge- og anleggstiltak skal det legges vekt på å ha sammenhengende og variert grønstruktur både med tanke på ivaretagelse av naturmangfold og i forhold til å gi mulighet for lek, aktiviteter og friluftsliv - hele året. Grønstruktur innebærer også hvitstruktur (vinterforhold) på den måten at barn og unge skal kunne drive med enkle vinteraktiviteter nær bolig og fritidsbolig.
- e) Ny bebyggelse som er knyttet til stedbunden næring skal utformes med et bevisst forhold til den type landskap og den lokale byggeskikk det ligger i ved at det tilstrebes god sammenheng mellom landskap, bygningsvolum form, takvinkel, materialer og farger.

4.2 Kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Ta inn fra kommuneplanen datasett
- b) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.
- c) Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.
- d) Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.
- e) Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

4.3 Vann og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.
- b) Det skal legges stor vekt på å sikre allmenn tilgang til områdene langs vassdraget.
- c) Det tillates generelt ikke tiltak etter pbl. §§20-1 til og med 20-5, inkludert ferdselshindrende tiltak, nærmere vann og større elver enn 100 m. Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller naturmangfold er unntatt fra forbudet.
- d) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates ikke tiltak nærmere vann og større elver enn 50 meter. Langs mindre bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter. Der strandlinje er vist på plankartet gjelder denne som byggegrense for tiltak.

5 Miljø og sikkerhet (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)

5.1 Skredsikkerhet

- a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak. NVE retningslinje nr 2-2011, revidert 2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak i områder som er under marin grense må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

5.2 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

5.3 Elektromagnetisk felt

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal arealdisponeringen være slik at avstanden fra senterlinja for høyspentanlegg til bygg for varig opphold og tilhørende uteareal og lekeplasser er minst 50 m. Arealer for varig opphold skal ikke få magnetfelt med verdi over 0,4 μ T.

5.4 Støy

- a) Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

5.5 Flom og overvann

- a) NVEs retningslinjer nr. 2-2010, Flaum- og skredfare i arealplanar revidert 22. mai 2014 skal legges til grunn for planer og tiltak i flomutsatte områder.

- b) Bygge- og anleggstiltak med beboelsesrom skal ha golvnivå liggende over kote 63,0.
- c) Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- d) Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- e) For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

5.6 Radon

Ved all nybygging av boliger og fritidsboliger, skal det gjøres tiltak for å senke radonnivået dersom nivået overstiger 100 Bq/m³.

5.7 ROS – Risiko og sårbarhet

Det settes krav om ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for alle reguleringsplaner. Før igangsettingstillatelse gis for bygg – og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utgliding i byggeområdet j.f. pbl § 4.3 og 12.7. pkt 2.

6 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, pbl § 11-7 nr. 1 - 3

6.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

- a) Ved søknad om mer enn 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) For gjennomføring av mindre byggetiltak som tillates uten reguleringsplan må det dokumenteres at:
 - tiltaket tilfredsstiller krav til maksimalt antall boliger, BRA og tomteareal som fremgår av bestemmelser om unntak fra plankrav i § 2.1.a) og b)
 - området ikke ligger nærmere vann og vassdrag enn 50 meter eller 20 meter fra mindre bekker
 - området ikke er flom- eller rasutsatt
 - ny bebyggelse kan innpasses i landskapsstrukturen på stedet
 - ny bebyggelse skal tilpasses og spille opp mot bestående bygningsmiljø når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting
 - ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - ny bebyggelse ikke medfører ulemper for landbruksdrift eller ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
 - ny bebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til kulturmiljø, naturmangfold eller friluftsliv
- c) I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen med unntak av kommuneplanens bestemmelser om uterom for bolig gjelder foran tidligere reguleringsplaner.

6.1.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

6.1.2 Uterom for bolig - arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

6.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

6.2.1 Plankrav

- Ved søknad om mer enn 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Kravet gjelder innenfor hvert delområde slik at det ikke kan etableres mer enn 1 fritidsbolig totalt uten at det foreligger reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen.

6.2.2 Byggehøyder

I områder for fritidsbebyggelse kan maksimal byggehøyde tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

6.2.3 Landskap og tilpassing

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

6.2.4 Fritidsbebyggelse på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 meter

- a) Eksisterende hytter som ligger på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 m tillates utbygd inntil 100 m² BYA. Det omfatter hytte, terrasse, anneks, bod og garasje. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Biloppstillingsplass kommer i tillegg.
- b) Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng, og mønehøyde ikke 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- c) Ved brann, riving og/eller hovedombygging kan det kreves endret plassering slik at det blir økt avstand til vann og strandarealer og maksimal møne- og gesimshøyde som angitt i 6.2.2.
- d) Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m² og ikke har mer enn 4 båt plasser. (5 båt plasser eller mer krever reguleringsplan). For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse på 4m² på land og landgang mellom platting og flytebrygge. Langangen kan ha bredde inntil 1,2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste vannstand i Toke.

6.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1)

6.3.1 Voie camping ST1

- a) Innenfor området tillates drift av eksisterende campingplass med oppstillingsplasser for campingvogner og tilhørende fortelt/spikertelt.
- b) Spikertelt på opptil 15 m² BRA er ikke søknadspliktig så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Tiltaket er meldingspliktig inntil 15 m² BRA uten overnatting, men søknadspliktig dersom det skal brukes til overnatting.
- c) Det tillates ikke spikertelt over 15 m² BRA
- d) Krav til brannsikring, herunder forhold til naboer skal overholdes.
- e) For oppstillingsplasser for campingvogner uten fortelt/spikertelt skal minsteavstanden mellom vognene være 4 meter.
- f) Det kan etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Løsning for vann og avløp skal være godkjent.
- g) Det kan tillates små hytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA. Løsning for innlagt vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

6.4.1 Fysisk utforming av trafikkanlegg

- a) Det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning og lokal vegetasjonsbruk ved opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg

6.4.2 Avkjørsler fra fylkesveg

- a) Antall direkte avkjørsler til vegen skal være begrenset.
- b) Avkjørsler til ny bebyggelse bør primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.5 Grønnstruktur – turdrag (pbl § 11-7 nr. 3)

Omfatter nedlagt jernbane på strekningen fra Eskilt til kommunegrense mot Kragerø. Det tillates tilrettelegging for tursti i jernbanetraséen. Innenfor delområdet kan det anlegges mindre parkeringsplasser, rasteplasser og ny trasé for turstien der denne er brutt fordi buer er fjernet. Det

skal legges vekt på universell utforming av atkomster til turstien. Terrenginngrep skal begrenses. Tynning av vegetasjon langs linja og oppsetting av sikringsgjerde mot farlige skrenter tillates.

7 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5-6

7.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7 nr. 5)

7.1.1 LNF-områder for nåværende spredt boligbebyggelse

- a) Ved søknad om mer enn to boliger, inklusive bod og garasje, som bygges samlet som en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende adkomst fra eksisterende veg. Nye avkjørsler fra fylkesveg tillates ikke.
 - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

7.1.2 LNF-områder for framtidig spredt boligbebyggelse SB4 – SB7

- a) Ved søknad om mer enn to boliger inklusive bod og garasje, som bygges samlet i en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende avkjørsel / adkomst fra eksisterende veg
 - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

- ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert
- c) Nye boliger tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB4_1	Kjosens	4
SB5_1 – SB5_2	Voje	4
SB6_1 – SB6_3	Beltet Kroken-Straume	4
SB7_1 – SB7_3	Beltet Straume-Sannes	4

7.1.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse SF1-SF7

- a) I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at tiltakene:
- ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt
- b) Fritidsbebyggelse tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall fritidsboliger
SF1	Hoseid	6
SF2	Kursdalsseter	6
SF3	Prestøya (Oseidøya)	2
SF4	Finneid	7
SF5	Moland	2
SF6	Elsbutangen	3
SF7	Ytre Vefall	4

7.1.4 LNF-områder spredt næringsbebyggelse SN 1

- a) I LNF-områder hvor spredt næringsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at:
- a. tiltaket kan tilpasses bestående bygningsmiljø og kulturlandskap
 - b. tiltaket i stor grad kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - c. tiltaket ikke er i konflikt med dyrka mark
- b) Det tillates etablert inntil 6 enheter som utleiehytter innenfor delområde SN1.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

7.2.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- Tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til og med § 20-5 tillates ikke nærmere vassdraget enn strandlinje vassdrag som er vist på plankartet.
- Forbudet mot tiltak gjelder ikke tiltak knyttet til opparbeiding av tursti innenfor arealformål grønnstruktur – turdrag.
- Småbåthavn kan etableres i henhold til krav angitt i 7.2.2.
- Innenfor områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens byggegrenser og bestemmelser.

7.2.2 Småbåthavn

- Småbåthavn/flytebrygger for maksimalt 4 båtplasser kan anlegges uten reguleringsplan, men det skal søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det skal arbeides for samlokalisering av båtplasser langs Toke.
- Brygger/flytebrygger skal ikke overstige 6 meter lengde og 2 meter bredde. For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse 4 m² på land og langgang mellom platting og flytebrygge. Langgang kan ha bredde 1.2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.
- Ved gjenoppføring / hovedreparasjon av brygge som tidligere var mer enn 6 meter, tillates maksimalt 6 meter lengde.
- Det skal legges spesielt vekt på plassering av brygger slik at de ikke hindrer allmennhetens adgang i strandsonen eller er i konflikt med badeplasser, fiskeplasser, landbruksdrift eller ferdsel på Toke.

7.2.3 Hensyn til vannforvaltning og vassdragsmiljøet

Alle nye tiltak og aktivitet skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.

8 Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

8.1 Båndleggingssoner (§11-8 d og f)

8.1.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Omfatter naturreservat med verneformål skogvern som er båndlagt etter lov om naturvern. For bestemmelser vises til fastsatt forskrift for hvert enkelt verneområde.

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Malfjell	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Vefallnosa	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Høydalsfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Henneseidfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010

8.1.2 Hensynssone friluftsliv H530

Omfatter statlig sikra friluftsområder på øyene Nordstrandøya FS00001369, Hansesøy FS00001358 og FS00001357 Beverøya. Det tillates bare enkle tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv.

8.1.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Omfatter del av Rørholtfjorden med nedslagsfelt som inngår i verneplan for vassdrag, lokalitet 017/3.

8.1.4 Hensynssone nedslagsfelt drikkevann H110 Oseidvann

- a) Tiltak og virksomhet i Oseidvann, bekker og elver som renner ut i Oseidvann og som kan forringe drikkevannskvaliteten, er forbudt. Alle tiltak skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.
- b) Motorisert ferdsel på Oseidvann er forbudt, med unntak av nødvendig ferdsel for stedbunden næring og andre eiendommer rundt vannet
- c) Det tillates ikke landing og start med motordrevet sjøfly

8.1.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

- a) I soner som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen Planer som fortsatt skal gjelde:

PLANID	PLANNAVN	Ikrafttredelse
19810001	Reguleringsplan for Henseid	30.06.1983
19930001	REGULERINGSPLAN MOEN GNR. 25, BNR. 38	28.11.1996
19950001	BEBYGGELSESPAN FOR EIENDOMMEN STRAUME GNR.14 BNR.1.	21.06.1995
19960004	Reguleringsplan for Engå Bru	30.01.1997
19960005	Reguleringsplan Vesternes, 29/36	03.11.1997
19980004	Bebyggelsesplan Grønstad	09.03.1999
20000004	Reg.plan for Øvstebråt, gnr. 14, bnr, 2	23.11.2000
20010003	Reguleringsplan for Oddnes	16.10.2003
20130001	Reguleringsplan - Eikenes	12.12.2005
20040007	GRØNSTAD	06.04.2005
20040010	Strandvik og Nordvik	22.06.2004
20050001	Grønvoll	12.12.2005
20050002	Blåbærheia	15.05.2005
20060007	Eisåsen Gnr.15 , Bnr.7.	11.12.2007
20090001	Solberg Søndre, gnr. 13, bnr. 3,5	08.12.2009
20090002	Dukefoss-Solberg, gnr. 13, bnr. 21	15.03.2011
20090004	Hansbuseter	21.09.2010
20120001	Rølandsåsen	21.03.2013
20130006	Tokefjorden hyttegrend	12.06.2014
20140002	Blåbærheia2	01.10.2015
20170003	Bjønnåsen-Langbråten	02.10.2018

Bestemmelser til REGULERINGSPLAN FOR LANGBRÅTEN- BJØNNÅSEN HYTTEFELT, DRANGEDAL KOMMUNE

Arkivsaknr: 17/01183-34

PlanID: 20170003

Bestemmelser datert: 22.01.2018

Sist revidert: 12.04.2021

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 02.10.2018, i sak: 69/18

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

1.2 Planens formål

Hensikten med planen er å føye sammen reguleringsplanene for Bjønnåsen (planid: 20060009) og Langbråten (planid:20130003). Planen innebærer å utvide eksisterende hyttefelt for å dra nytte av områder i nærheten satt av til LNFR - spredt fritidsbebyggelse i kommunedelplan. Planen inkluderer også detaljregulering av område FB9 i kommunedelplan som er satt av til fritidsbebyggelse.

Det er også til hensikt å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene. Bakgrunnen for dette er å lette kommunens arbeid i byggesaksbehandlingen ved å få forutsigbarhet og minimere behovet for dispensjonssøknader.

Det ønskes videre å dra nytte av eksisterende infrastruktur i området ved å tilkoble Dalen til kommunalt nett. Kabeletat har fremmet ønske om å legge kabel i vegtrase V8. Områdene turdrag TD1 - TD5 og friområde FR1: «disse områdene skal være åpne for alle inkludert allmenheten. Ferdsel i disse områdene begrenses til gående og rullestolbrukere. Det kan ikke oppføres bygninger, men det kan gjennomføres tiltak som har til formål og gjøre tilgjengeligheten bedre, slik som tynning av kratt, opparbeidelse av enkle stier og utplassering av benker og bord.

1.3 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg – pbl §12.5.1:

- Frittliggende fritidsbebyggelse H1-H17
- Energianlegg E1
- Vann og avløpsanlegg VA1-VA2
- Renovasjonsanlegg R1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone S1-S2

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12.5.2:

- Veg V1-V10
- Gatetun GT1
- Annen veggrunn- tekniske anlegg VG1-VG32 (veggrofter)
- Parkering P1-P2

Grønnstruktur – pbl § 12.5.3

- Turdrag TD1-TD5
- Friområde FR1

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Skogbruk SK1
- Naturformål av LNFR G1-G18

Landbruks-/Natur- og Friluftsområde§12.6,

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner VF1-VF3
- Naturområde VN1

Dette for å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse. Det er også til hensikt å få en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser enn eksisterende løsning.

Traseer for naturlig adkomst for allmennheten til vannet og turområder er sikret ved å opprettholde adkomstveier og grønne korridorer.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Felles

- 2.1.1 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt
- 2.1.2 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller flaggstang på den enkelte tomt. Gjerde rundt terrasse er tillatt.
- 2.1.3 Strømledninger til nye hytter skal legges i jordgrøft. På grunn av terrengets beskaffenhet tillates luftledning for strøm til eksisterende hytter.
- 2.1.4 Det er ikke registrert hule eiker i planområdet. Det er ikke foretatt miljøregistreringer i skog som har avdekket andre spesielle forhold når det gjelder naturverdier eller biologisk mangfold i planområdet. Dersom det oppdages eik som er omfattet av reglene om utvalgte naturtyper skal det tas en vurdering i samråd med Fylkesmannen i hvert enkelt tilfelle.

2.2 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i §1.2.

2.3 Dokumentasjonskrav

1. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse, tomtegrenser, redegjørelse for tilhørende kjøreatkomst og parkering.
2. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for elforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.
3. Oppføring av bod, garasje og grillhytte kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Disse tiltakene er meldepliktig. Søknad om anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

2.4 Automatisk fredete kulturminner – meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

2.5 Illustrasjonsplan

Tomtegrenser og interne veger vist i illustrasjonsplan datert 22.11.2017 er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Planen viser maksimale kotehøyder for ferdig gulv på enkelttomter. Disse høydene legger grunnlag for fastsetting av kotehøyder på ferdig oppmålt tomt, og skal ikke settes høyere enn angitte kotehøyder iht. illustrasjonsplanen.

Illustrasjonsplanen viser veiskråninger og fyllinger inn på private tomter, skråningene kan variere da disse er teoretisk beregnet og veinøyde blir justert etter tilpasning i terreng.

§ 3 Byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse, H1-H17

3.1 Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, slik det framgår av plankartet.

Området H1 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger

Området H2 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.

Området H3 kan bebygges med inntil 5 fritidsboliger.

Området H4 kan bebygges med inntil 9 fritidsboliger.

Området H5 kan bebygges med inntil 11 fritidsboliger.

Området H6 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.

Området H7 kan bebygges med inntil 15 fritidsboliger.

Området H8 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.

Området H9 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.

Området H10 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.

Området H11 kan bebygges med inntil 1 fritidsboliger.

Området H12 kan bebygges med inntil 1 fritidsbolig.

Området H13 kan bebygges med inntil 4 fritidsboliger.

Området H14 kan bebygges med inntil 9 fritidsboliger.

Området H15 kan bebygges med inntil 6 fritidsboliger.

Området H16 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.

Området H17 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.

Plassering av bebyggelsen avklares i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Det er ikke vist tomtegrenser på reguleringskartet. Størrelse på tomt og plassering av tomtegrenser avklares med kommunen i forbindelse med byggesøknad. I enkelte av områdene brukes illustrasjonsplanen som veiledende for utskilling av tomter.

Det tillates opparbeidet biloppstillingsplass på egen tomt.

Tillatt bebygd areal for nybygg og eksisterende hytter er $BYA = 150 \text{ m}^2$, dette gjelder primærenheten.

Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 sekundærenheter, der frittstående bod og grillhytte kan ha en maks størrelse på 15 m^2 , frittstående garasje på ett plan kan ha en maks størrelse på 30 m^2 og anneks kan ha en maks størrelse på 20 m^2 . Oppføring av anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

Gesimshøyde skal ikke overskride 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig terreng i hovedplanet. Mønehøyde skal ikke overskride 6,5 m målt fra samme utgangspunkt.

Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 45 graders takvinkel og skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til eksisterende terrengform.

Møneretning bør som hovedregel ligge langsetter landskapets helning.

Skjæringer og fyllinger på tomta skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende natur skal ivaretas i den utstrekning det lar seg gjøre.

Området har ikke registrert høy forekomst av radon. Ved påvist radon blir dette ivaretatt gjennom TEK 17, § 13 - 5. Det settes krav om undersøkelser. Dokumentasjon på målinger og vurderinger skal sendes inn ved søknad om igangsettelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4 Andre bygge- og anleggsområder

4.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Områder S1 og S2 skal nyttes til bryggeanlegg for hyttfeltet. Område skal gis direkte kjøreatkomst fra veg V2 og V8.

4.2 Vann- og avløpsanlegg VA1 og VA2

Område skal nyttes som byggeområde for pumpestasjon for drikke- og avløpsvann. Området skal ha direkte kjøreatkomster fra veg V1 og V8 som vist på plankart.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg V1-V10

Vegene skal opparbeides som privat kjøreveg, som vist på plankart.

Prosjektert nivå og trase på vegen skal følges, eventuelle endringer for lokale tilpasninger til eksisterende terrengform kan utføres etter avtale med Drangedal kommune.

5.2 Parkering P1-P2

5.2.1: Område P1 skal benyttes til felles parkering av hytteområdet

5.2.2: Område P2 skal benyttes til felles parkering for gnr/bnr 15/153 og 15/154

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag TD2 og TD3

TD2 og TD3 skal opprettholdes som sti-/løypeforbindelse, som vist på plankart.

§ 7 Landbruks-/Natur- og Friluftsområder, LNFR

7.1 LNFR

Områdene skal kunne nyttes til skogsdrift, og skal ellers være allment tilgjengelige som natur- og friluftsområder.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Faresone, steinsprang

Grunneier/utbygger skal hver høst og vår og eventuelt etter behov sende inn dokumentasjon på utført inspeksjon samt ved utført fjellrensk. Dersom manglende innsendt dokumentasjon på utført inspeksjon av fjellskjæringer og fjellrensk kan søknad om tillatelse til tiltak nektes. Spesielle behov for ytterligere inspeksjon kan være ved ekstremnedbør.

Fjellrensing utføres ved spettrensk i intervaller på 5-10 år og ved behov. Ved dårlig/ustabilt fjell skal iverksettes sikringstiltak i form av bergbolter og eventuelt steinsprangsnett.

8.2 Faresone, farlige terrengformasjoner

I tilfeller der bebyggelse ligger nær bratte skråninger/stup skal det etableres sikring i form av gjerde dersom skråningen/stupet er å betrakte som en sikkerhetsrisiko. Før det gis rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse skal rasfarlige områder vurderes av geolog. Dersom det viser seg nødvendig med sikringstiltak, skal disse være gjennomført før igangsettelse kan gis på tomten.

Langbråten 5

Offentlig transport

Trytkjennane Linje 601	16 min	1.1 km
Drangedal stasjon Linje F5	20 min	20.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min	

Skoler

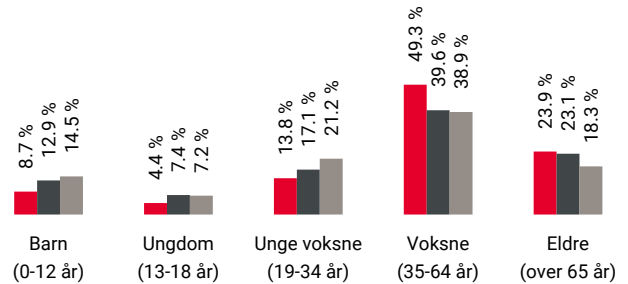
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	20 min	20.7 km
Kroken skole (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	24 min	24.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	36 min	36 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	38 min	36.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	33% i barnehagealder
	33% 6-12 år
	11% 13-15 år
	22% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Region: Henneseid	139	80
Kommune: Drangedal	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

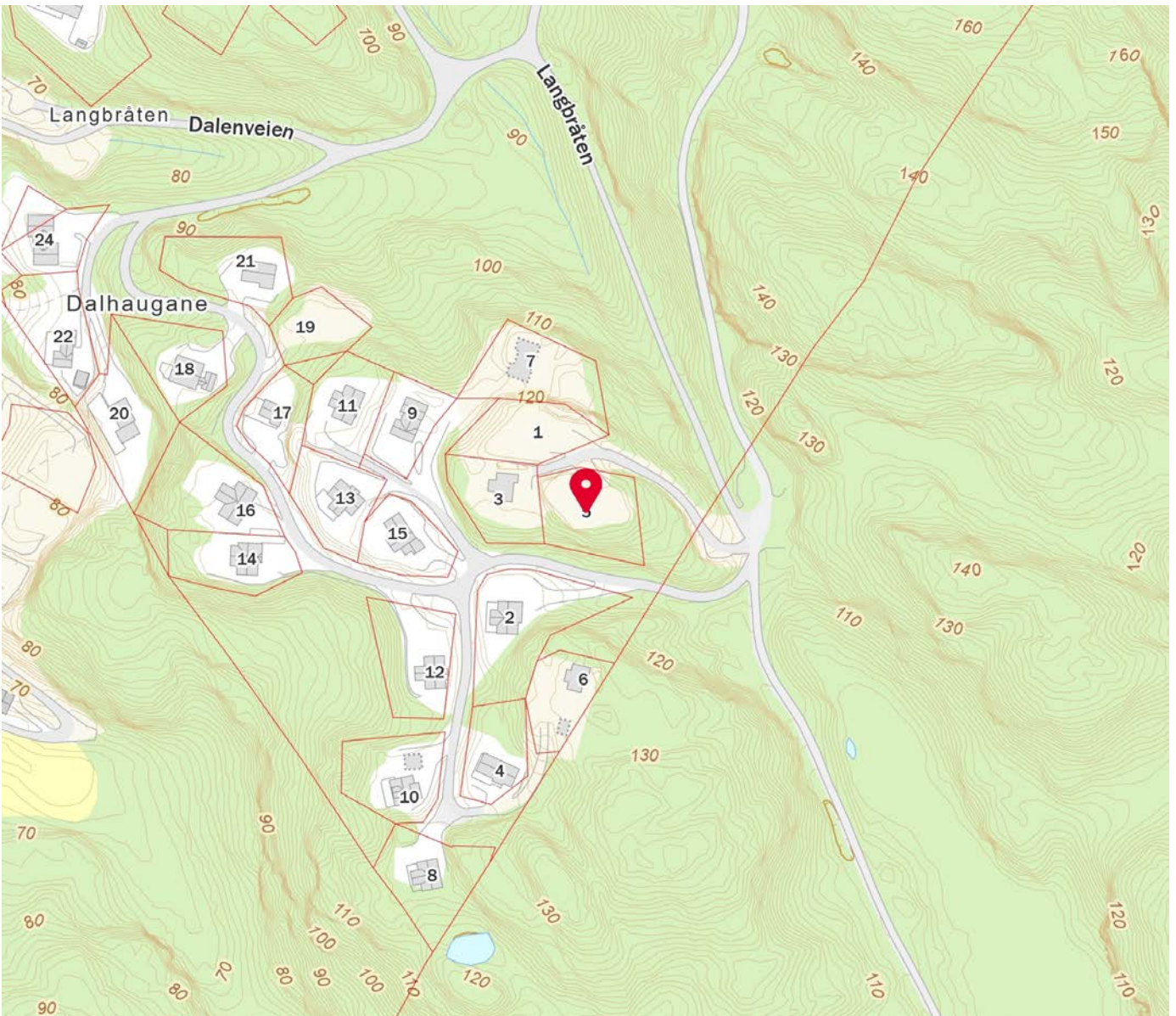
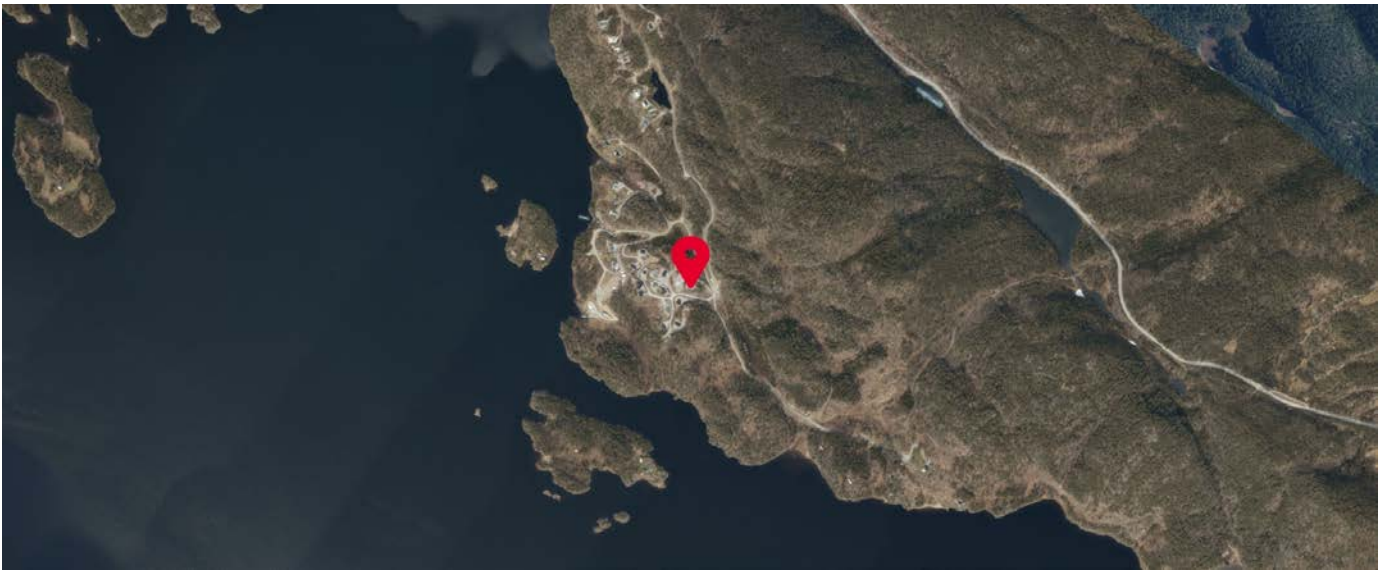
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 108 barn	21 min	21.4 km
Kroken barnehage (1-5 år) 48 barn	24 min	25.1 km
Uksodden barnehage (0-5 år) 42 barn	27 min	27.6 km

Dagligvare

Spar Drangedal	18 min	
Post i butikk		19.4 km
Bunnpris Drangedal	18 min	
PostNord, søndagsåpent		19.5 km

Sport

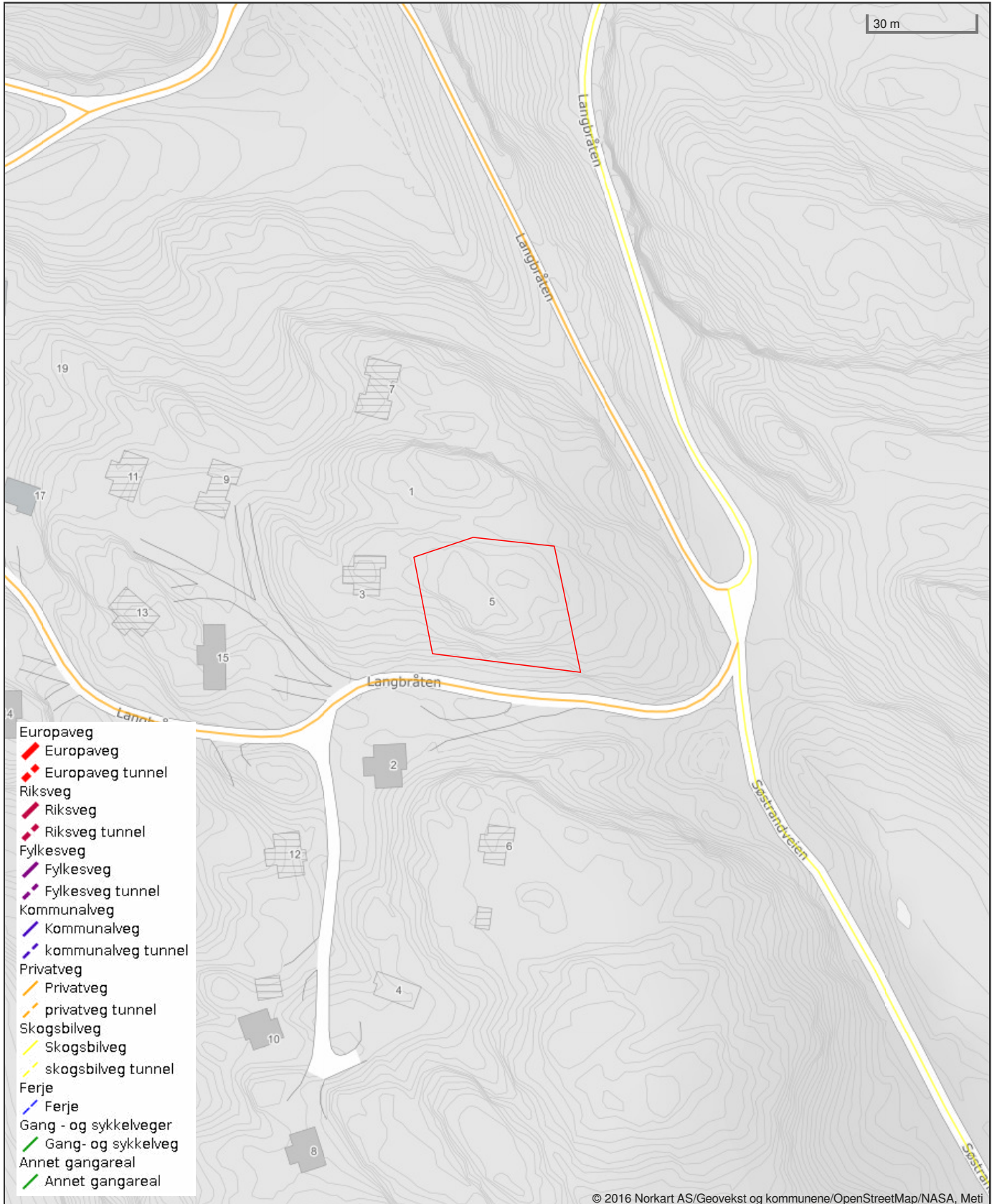
Henseid balløkke Ballspill	7 min	5.6 km
Straume Grendehus aktivitetsplass Ballspill	14 min	11.6 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Vegstatuskart for eiendom 3815 - 15/265//





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Langbråten 5
3750 DRANGEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer: 1308230057

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@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 viderefordlet 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:

01.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre