Vinjevegen 1094, 3890 VINJE



PROPR.NO

Selger
Silje Vilhodd
91332262

Prisantydning
700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4036 Gnr. 59 Bnr. 30

Sjarmerende, håndlaftet tømmerhus med landlig og solrik beliggenhet. 3 soverom og fjellutsikt.Enkel standard.

PRISANTYDNING
kr 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 610 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
75kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
471kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1941



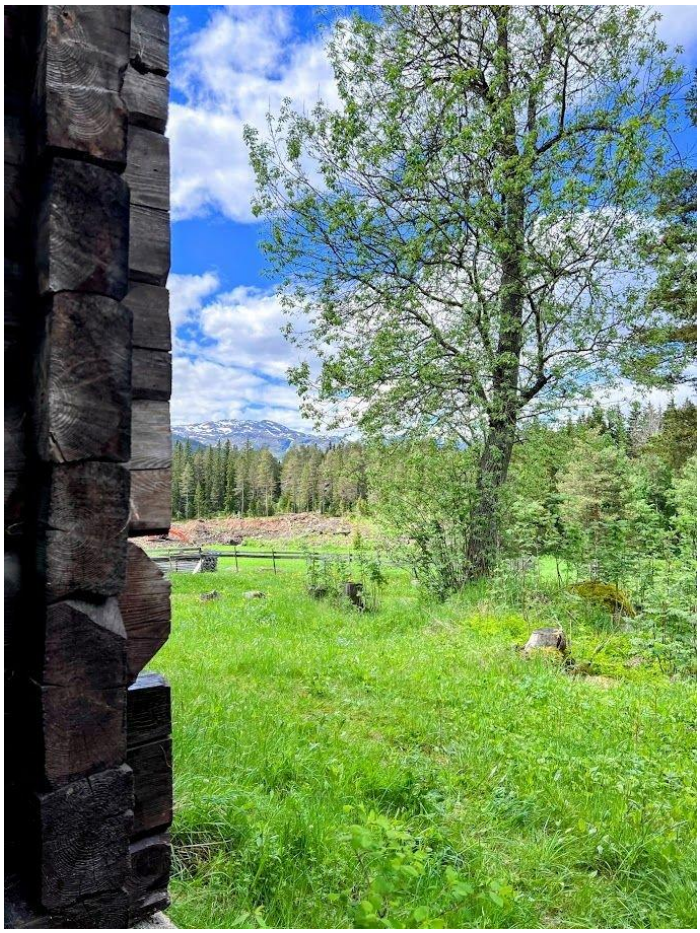
Velkommen til dette sjarmerende håndlaftede tømmerhuset i Bøgrend, Vinje !



Solrik og flat tomt med opparbeidet plen rundt huset. Her er det god plass til lek og avslapping og en fin mulighet til å annlegge kjøkkenhage.



Morgensol på tømmerveggene.



Fantastisk fjellutsikt mot vest og kveldssol.



Huset ligger sentralt i bygda Bøgrend. Naboeiendommen brukes som fritidsbolig.



Bøgrend er en aktiv jordbruksbygd med nærhet til vann, skog og fjell.



Inngangspartiet med utskjæringer.



Velkommen inn!



Stue 1. Den hvitmalte stua.



Stue 1. Her kommer morgensola inn over spiseplassen og morgenkaffen.



Stue 1. Den hvitmalte stua har nydelig lys hele dagen. Her er det fint å samle seg rundt felles måltider.



Stue 1. Åpen løsning inn mot tømmerstua og vedovnen.



Stue 1. Gjennomgående lys fra øst til vest.



Stue 2. Ubehandlede tømmervegger gir en lun atmosfære.



Stue 2. Her kan du sitte og nyte kveldssolen inn fra vest.



Stue 2. En enkel peisovn varmer godt på kjølige dager.



Stue 2. Et gløtt inn på kjøkkenet som ligger svalt til på nordsiden av huset.



Kjøkken. Et enkelt og hyggelig lite kjøkken med komfyr, vifte med uttrekk ut, benkeplate i heltre, utslagsvask, vaskemaskin og plass til kjøleskap mm.



Kjøkken. Originale smårutede vinduer og gamle fyllingsdører gir atmosfære til alle rom i bygningen.



Gang. Fra gangen ser man inn på kjøkkenet som har den originale kjøkkenbenken fra husets byggeår.



Gang. De blåmalte tømmerveggene gir et trivelig preg.



Gang. Trappen opp til loftet.



Soverom 1. Vendbar madrass i to bredder.

Gang. Fra gangen på lofet ser man inn på soverom 1. Sjarmerende lav døråpning gjør dette rommet til det naturlige barnerommet.

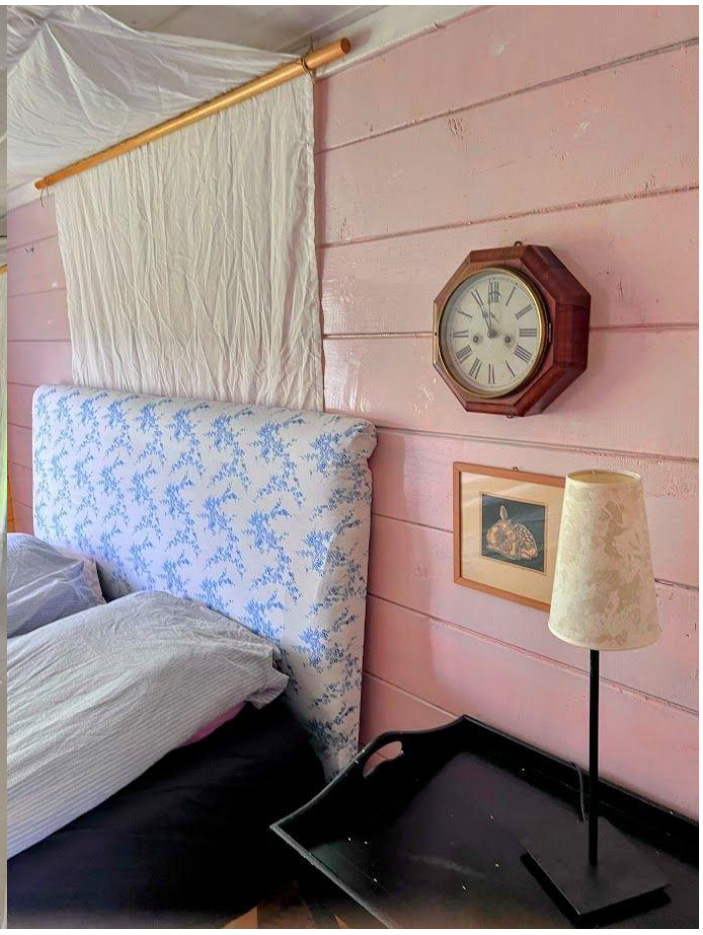


Soverom 2. Fra gangen ser man inn på det største soverommet. Her kommer morgensola tidlig inn.



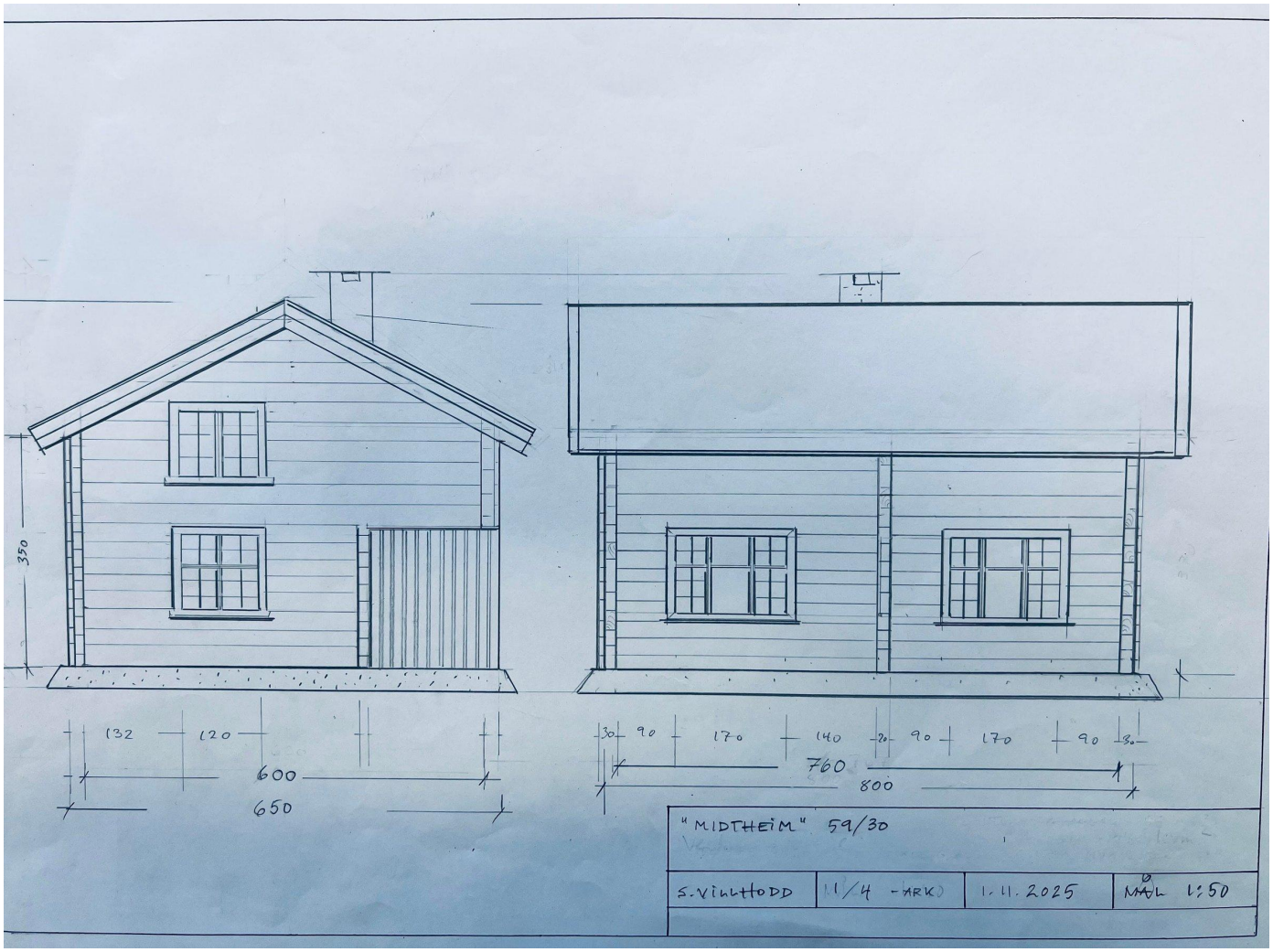
Soverom 2. God plass til dobbeltseng og oppbevaring.



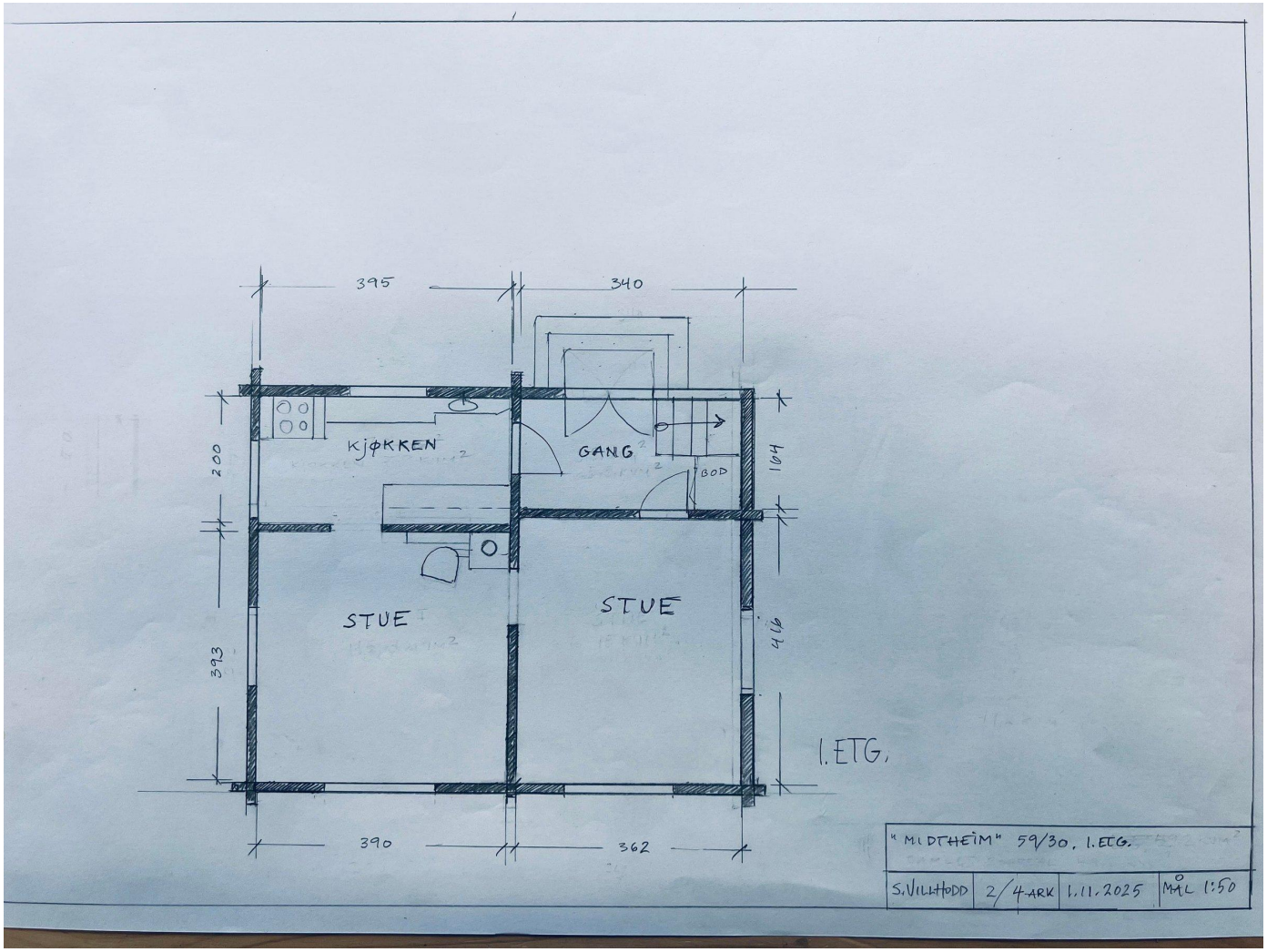


Soverom 3.

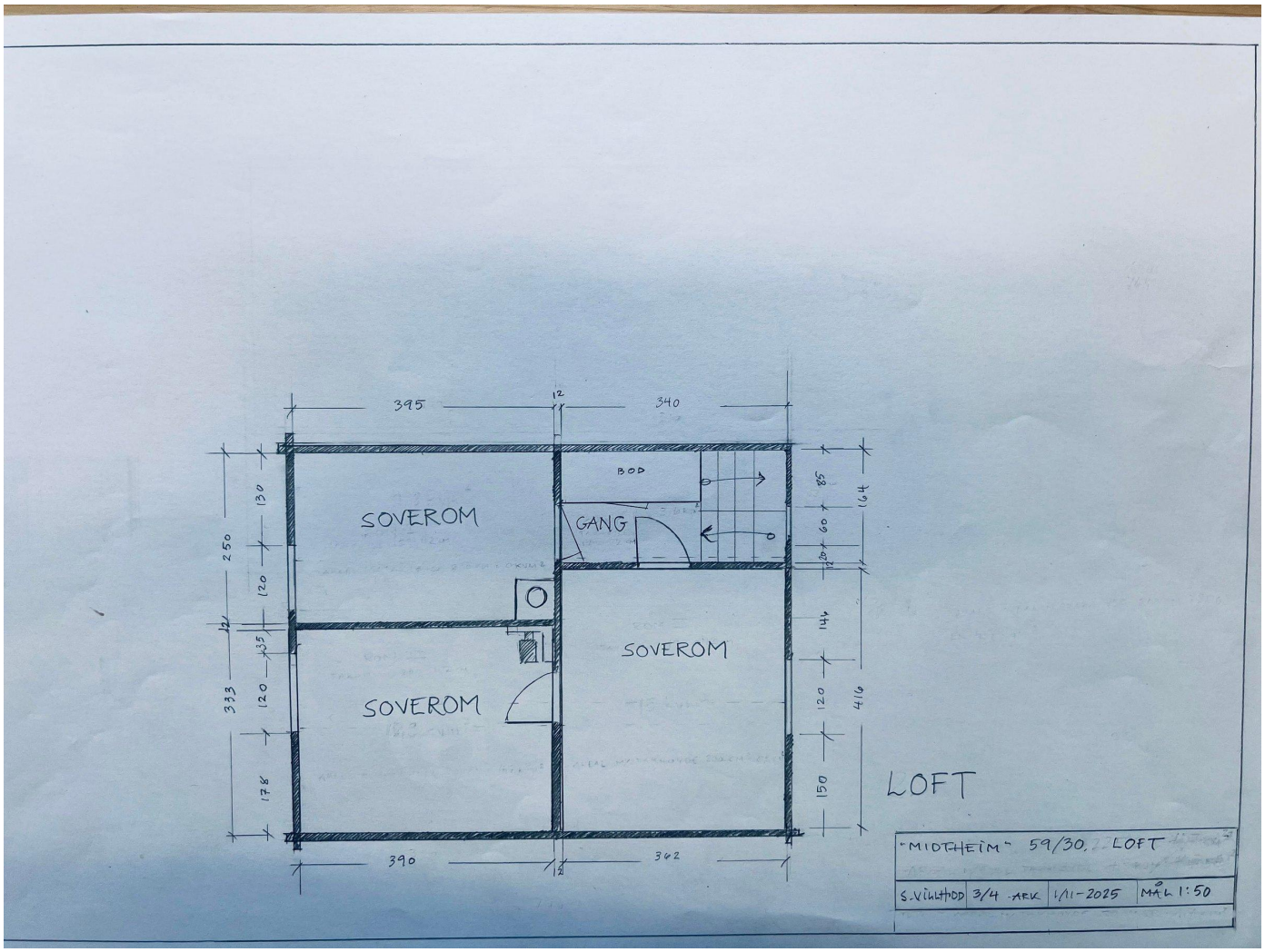
Soverom 3. Med opprinnelige farger på veggene er dette et sjarmerende soverom. Fjellutsikt fra sengen og kveldssol.



Fasadetegninger av huset.



Plantegninger over 1.etg



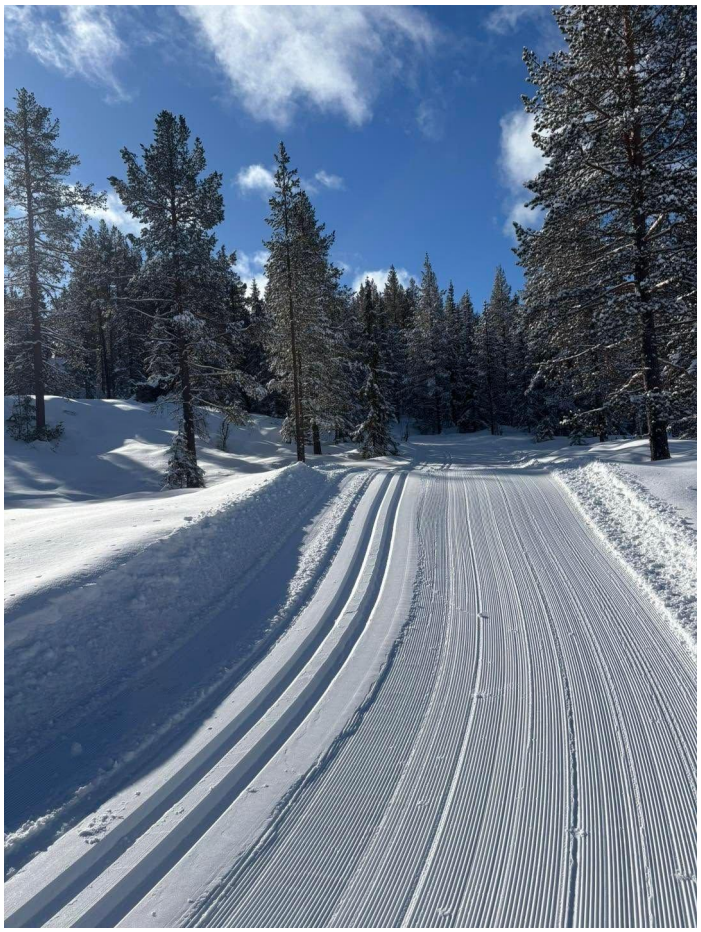
Plantegnigner over loft



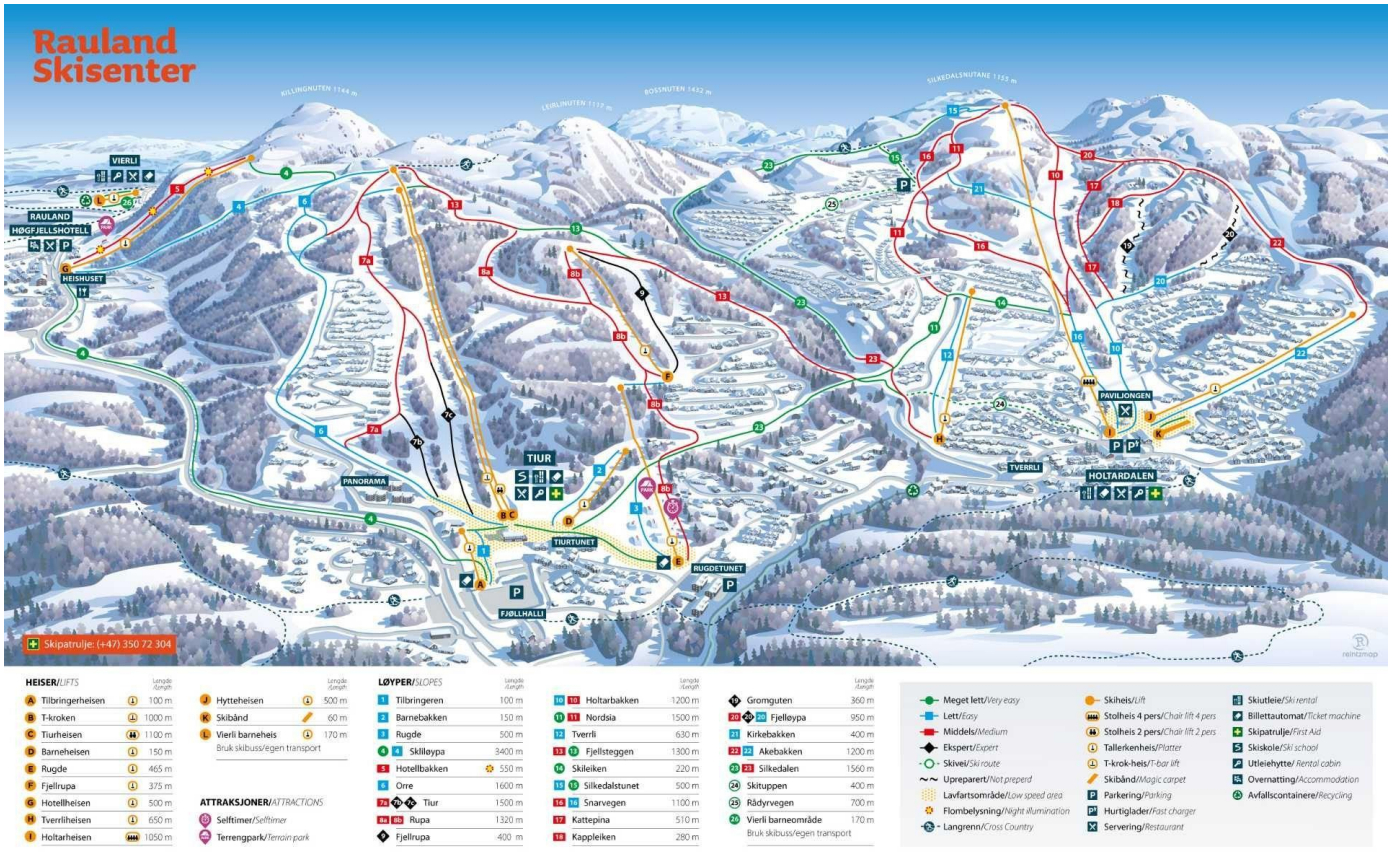
Foto over eiendommen.



I området finner du flere vann med både bade- og fiskemuligheter. Nærmest ligger Sandnes ved Vinjevatn med lange sandstrender og en spektakulær utsikt mot Ormeggene. Med fiskekort kan man fiske røye her.



Om vinteren er det kort vei til et omfattende løypenett for langrenn i Bøgrend. Her fra Våmartveit/ Kostveit.



Rauland Skisenter er et av Telemarks største og mest familievennlige skianlegg. 40 km unna.



Telemarkstunet på Rauland. I sommersesongen arrangeres det jevnlig konserter, håndverksutstillinger og andre aktiviteter her.



5 min i bil og du kan handle inn de berømte brødene og kakene fra Mjonøy bakeri.



Vinje kommune byr på levende kultur med festivaler, folkemusikk, kunst og tradisjoner året rundt.

Om boligen

Sentralt i bygda Bøgrend i Vinje kommune i Vest-Telemark, blant gårdsliv og geiter, ligger dette idylliske lille tømmerhuset.

Huset ligger solrikt til og har flott fjellutsikt mot vest.

Det er boplikt på eiendommen.

Boligen har gang, to stuer og kjøkken nede, gang og tre soverom oppe.
Boligen har enkel standard. Det er innlagt strøm og vann kommer fra egen brønn.
Det er ikke innlagt bad og toalett.

Huset har håndlaftede tømmervegger, originale smårutede vinduer og inventar fra byggeår som gir hjemmet en lun og autentisk atmosfære. Dette en bolig som man raskt føler seg hjemme i.

Rundt boligen er det flatt plenareal med plass til grønnsakshage, aktivitet, lek og avslapning.

I første etasje ønskes du velkommen inn i en hyggelig blåmalt gang. Videre kommer du inn i trivelige stuer med tømmervegger og originale smårutede vinduer. En vedovn skaper både varme og ekstra hygge på kjølige dager.
Kjøkkenet fremstår som enkelt og sjarmerende.
Boligen har tre koselige soverom i andre etasje. Det er full kjeller under huset.

Boligen er oppført i ca. 1941 og har naturlig elde og slitasje hvor det er behov for moderniseringer og oppgraderinger. Nye eiere må påregne å gjøre noen utbedringer i partiet rundt inngangsdøren.

Beliggenhet

Boligen ligger i Bøgrend i Vinje kommune i Vest-Telemark.
Her er det turmuligheter rett utenfor døra og muligheter for naturopplevelser i fjell og skog i nærområdet.
Den sørligste delen av Hardangervidda nasjonalpark ligger i Vinje kommune og gir store muligheter for den som er interessert i fjellvandring sommer som vinter.

Det er 5 min med bil til badeplasser på strender ved Vinjevatn og på vinterstid finner man et stort oppkjørt skiløypenett, også bare 5 minutter unna med bil.

Åmot sentrum ligger 9 km unna. Her finner du barne og ungdomsskole, kjøpesenter, svømmebasseng, kulturhus, bibliotek, butikker, legesenter mm.

Til Rauland Skisenter er det 33 km, til Haukelifjell Skisenter, 46 km og til Hovden Badeland, 57 km.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning.
Ta kontakt, så finner vi en tid.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Kommunen opplyser om at eiendommen ligger i et område avsatt til regulert, spredt bebyggelse.
Tomten er opparbeidet med plen. Eiendommen ligger i flatt terreng.

De kommunale avgiftene er fordelt på:
Feiing/tilsyn: 369,- pr år
Renovasjon: 3241,-pr år

Ferdigattest foreligger ikke da det ikke var et krav da bygningen ble oppført i ca 1941.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn i området. Denne har tidligere fungert som god drikkevannskilde, men har ikk evært i bruk siden ca 2009 og har pr dd. ukjent vannkvalitet og mengde.

Det er ikke innlagt bad eller toalett i huset og det er ikke etablert separat renseanlegg for avløpsvann på eiendommen og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende bestemmelser og kommunens praksis i forhold til reglene rundt dette.

I grunnboken ligger det en forkjøpsrett på eiendommen, men rettighetshaveren har signert under på at han sier fra seg denne og dokumentet er under behandling for sletting i Kartverket.

Det foreligger plan fra Statens Vegvesen om å lage ny vei inn til eiendommen i forbindelse med ny avkjørsel fra E134. Dette må ses på som positivt. Se eget vedlegg.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
17 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

35 490 kr (Omkostninger totalt)

---

735 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vinjevegen 1094, 3890 VINJE
VINJE kommune
gnr. 59, bnr. 30

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13281-1437 **Eiendomsverdi ref nr:** WF4921

Autorisert foretak: IL Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Romtveit

Takstnett
IL Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.
Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Olav Romtveit
Uavhengig Takstingeniør
olav_romtveit@hotmail.com
934 01 364

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolighus, oppført i 1941.
Bygningen har ikke bad/våtrom, og har standard i hovedsak som fra byggeår.
De største feil som er påpekt, handler om råte i etasjeskille mot kjeller.
Det er også en del andre forhold som krever tiltak i løpet av nærmeste framtid.
Ellers anbefales det å lese rapportens respektive punkter nøye.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Mønebeslag og nedre pipebeslag fra 2024
Eldre takrenner på tak mot nord
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Eier opplyser om fukt/råte ved inngangsdør. Det er påvist noe utvendig råte.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Betongtrapp til inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.
deler av kjøkken fra 2004, ellers gammelt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern.
Det er avløpsrør av plast. Gråvannutslipp, ukjent løsning.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Gammel varmtvannstank på vegg/igjennom etasjeskille på kjøkken.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent alder på drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Flat tomt,, opparbeidet med plen.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

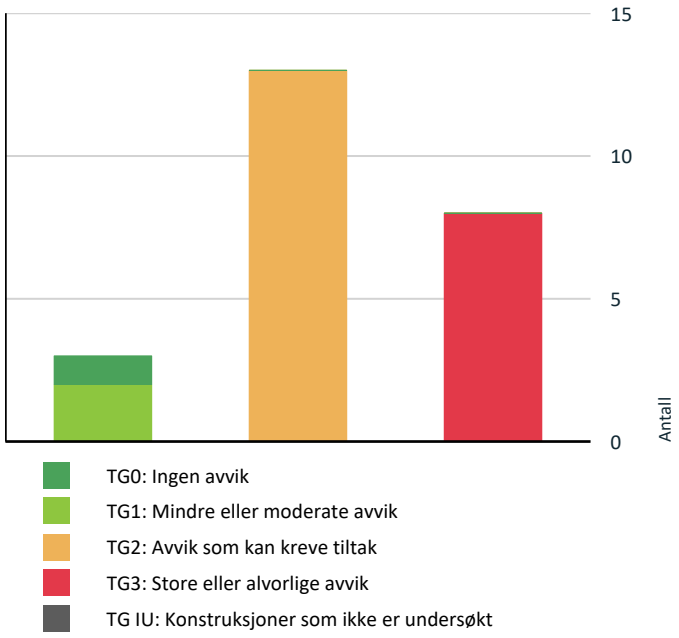
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

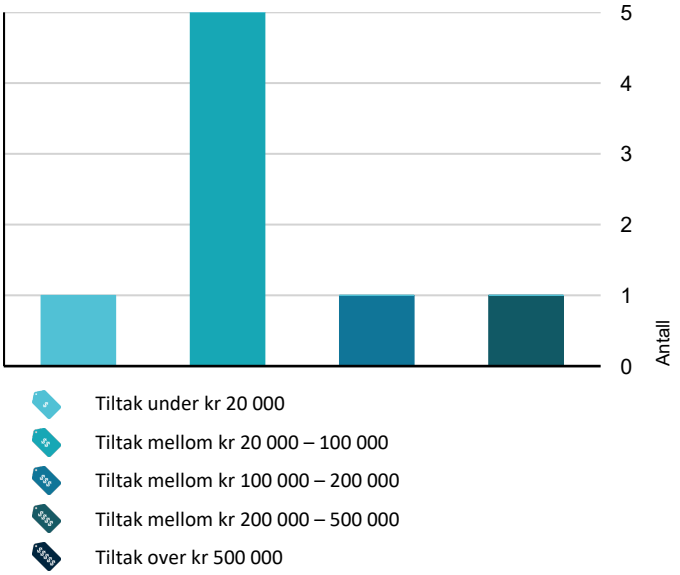
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1941

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fra blikkenslager opplyst om sig i takplater. Det er også betydelige mengder rust på takplater.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Mønebeslag og nedre pipebeslag fra 2024
Eldre takrenner på tak mot nord

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Av sikkerhetshensyn bør det monteres snøfangere.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Eier opplyser om fukt/råte ved inngangsdør. Det er påvist noe utvendig råte.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er synlig råteskade i veggkonstruksjon ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Veggkonstruksjon er undersøkt ved stikkprøver, og videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i tømmervegg ved inngangsparti. Usikkert omfang

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en gammel fuktskade ved pipe. Pipebeslag er reparert i 2024.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke nærmere med tanke på evnt. råteskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Råteskade i dørkarm og dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i dør og dørkarm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker/skader bør utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det mangler noe stedvis noe listverk.
Svelling av takplate i himling ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største skjevheter er målt i loft, gang, 35 mm helningsavvik på tvers av gangen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Denne typen skjevheter er ikke uvanlige i bygninger av denne typen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gang ved trapp, med store skjevheter.



Råte i kjeller, under inngangsparti

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe bak kjøkkenvegg

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er bratt, det bør vurderes muligheter for ombygging/skifte av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en soveromsdør som er svært lav, og mangler listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.
deler av kjøkken fra 2004, ellers gammelt.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskadet gulv i kjøkkenbenk

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er en lekkasje ved stoppekran.
ikke fullverdig vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Gråvannutslipp, ukjent løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Gammel varmtvannstank på vegg/igjennom etasjeskille på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Svært gammmel, må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.
Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.
Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sprekte støttemurer ved kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt,, opparbeidet med plen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Enebolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**700 000**
Konklusjon markedsverdi	**700 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vinjevegen 1193 ,3890 VINJE 81 m²	1953	1 sov	22-04-2026	1 600 000	**1 450 000**		1 450 000	**17 901**
2	Vesåsvegen 44 ,3890 VINJE 145 m²	1968	4 sov	12-06-2024	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**14 326**
3	Brekkavegen 2 ,3890 VINJE 108 m²	1958	3 sov	14-02-2024	1 400 000	**1 350 000**		1 350 000	**12 500**
4	Vinjevegen 287 ,3890 VINJE 73 m²	1958	2 sov	31-08-2025	450 000	**300 000**		300 000	**2 174**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 500 000**

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

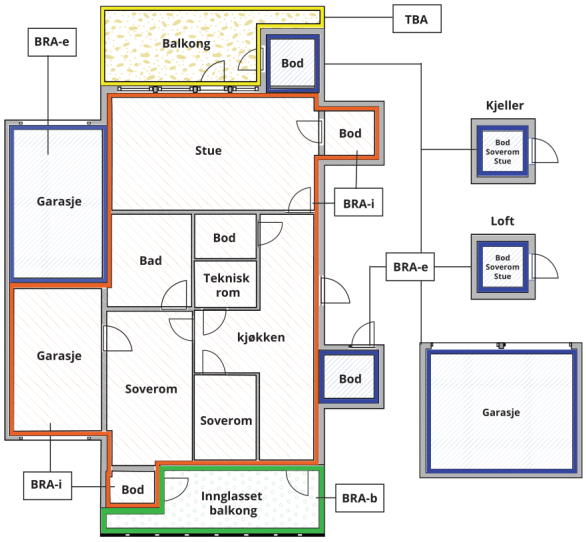
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	46			46	
Loft	29			29	
Kjeller					
SUM	**75**				
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2		

Kommentar

Kjeller og deler av loft ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye beslag på tak, og mindre el. installasjonsarbeider.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Olav Romtveit	Takstingeniør
	Silje Villhodd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	59	30		0	471 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vinjevegen 1094

Hjemmelshaver
Villhodd Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Bøgrend, Vinje kommune.
Ca 11 km fra Åmot, som er kommunesenter, med skoler, barnehage, butikker og øvrige sentrumstilbud.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Det er kun gråvannutslipp.

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Eiendomstomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WF4921

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Vinjevegen 1094, 3890 VINJE

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vinjevegen 1094	Vinjevegen 1094	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg arvet boligen i 2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen i fra 1980 til 1984 og fra 1998 til 2009.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3555719

Informasjon om selger

Selger

Villhodd, Silje

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Små fuktskader på pipe, synlig i soverom og stue under.

Takbeslag og pipebeslag byttet. Uvist om det har kommet noe fukt på ventilasjonsloft over 2 etg. pga dette. Se rapport fra takstmann.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mønebeslag og beslag i underkant pipe erstattet. Mulig sig i takplater.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Morten Vaa

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjeller: Det er noe fukt/råte i stubbloft i kjellertak rett under inngangsdør/gang. Dette pga manglende utbygg over trapp ved inngang. Det er fuktighet på mur/gulv i kjeller. Se rapport fra takstmann.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn noen hundre meter fra huset. Vanntilførsel fra brønn kan være ujevn i tørkeår. Gråvann går ut i plastrør i grøft vest for huset. Da eiendommen ikke har vært benyttet siden 2009, må brønn påberegnes å renskes. Vanntilførsel pr dd er ukjent. For å tilfredstille dagens vannforbuk i en familie, bør det bores ny brønn.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør frem til utslagsvask på kjøkken må regnes å være fra husets byggeår og er derfor modne for utskifting. Mindre vannskade i gulv under vask.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ved kjellertrapp ute er det sprekk i forstøtnignsmur ved trappeløpet.
Liten sprekk i pipe inne. Sprekk i trapp ved inngangsdør.
Se rapport fra takstmann.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I ca 1980 var det stokkmaur i kjøkkenvegg, nå bak kjøkkenskap. Behandlet og reparert, ikke sett siden.
I ca 1980 eller tidligere ble det funnet noen små hull i gulvbord i stue mot øst. Tettet med formtre. Ikke sett siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved vegg v/ inngangsdør og i gulv under gang v/ inngangsdør er det råte og/ eller fukt. Dette pga manglende overbygging over murtrapp ved inngangsdør som har latt fukt stå. Se rapport fra takstmann.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger høringsplaner fra Statens Vegvesen om å anlegg ny tilfartsvei inn til eiendommen fra E134 i forbindelse med omregulering av tilfartsveier i området og bygging av gang og sykkelsti langs nevnte Europavei. Dette må ses på som positivt.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen er solrik og har en barnevennlig flat tomt med opparbeidet plen rundt huset.

Huset selges ikke med innbo.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54333289

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silje Vilhodd	**2026-06-18**

Identification

Silje Vilhodd

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Vinjevegen 1094, 3890 VINJE har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 30 i 4036 VINJE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.06.2026 kl. 22.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.06.2026 kl. 22.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/442881-1/200 19.06.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 10 000
Omsetningstype: Fritt salg
VILLHODD SILJE
FØDT: 11.06.1968

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/908-1/34 25.10.1957 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

1958/250-1/34 19.03.1958 **BESTEMMELSE OM VEG**
Overført fra: KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

2007/278704-2/200 22.03.2007 **FORKJØPSRETT**
Rettighetshaver: MIDTUN SIGURD
FØDT: 22.04.1948
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4036 GNR: 59 BNR: 5

GRUNNDATA

2007/289865-3/200 27.03.2007 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4036 GNR: 59 BNR: 5

2007/289865-4/200 27.03.2007 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

2020/399210-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 30

2024/676828-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3825 GNR: 59 BNR: 30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 30 i 4036 VINJE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.06.2026 kl. 09.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.06.2026 kl. 09.24

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/442881-1/200 19.06.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 10 000
Omsetningstype: Fritt salg
VILLHODD SILJE
FØDT: 11.06.1968

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/908-1/34 25.10.1957 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

1958/250-1/34 19.03.1958 **BESTEMMELSE OM VEG**
Overført fra: KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

2007/278704-2/200 22.03.2007 **FORKJØPSRETT**
Rettighetshaver: MIDTUN SIGURD
FØDT: 22.04.1948
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4036 GNR: 59 BNR: 5

GRUNNDATA

2007/289865-3/200 27.03.2007 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4036 GNR: 59 BNR: 5

2007/289865-4/200 27.03.2007 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 5 FNR: 2

2020/399210-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0834 GNR: 59 BNR: 30

2024/676828-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3825 GNR: 59 BNR: 30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00255996	22.05.2026	Silje Villhodd

Ident
1958/250/34

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Stempelmerke kr. 2,-

Avskrift av dagbok nr 250 1958
Vedlegg til
Vest-Telemark Sorenskriverembede
19/3-1958.

K A U P E K O N T R A K T.

Underskrivne Aslak Myran sel og overdreg til Ingebjörg Bjåland mit hus som står på leigetomt under Midtun g.nr.59 b.nr.5 i Vinje for ein kaupesum av

kr. 26,000,00 -Tvotisekstusenkroner-.

Med i denne handel fylgjer ovnar og elektrisk innstallasjon og elles det som er nagelfast.

Kauparen overtek den part som seljaren hev i ei vassleiding han hev saman med Gunvald Thorne og Midtun.

Vidare tek seljaren -Aslak Myran- seg undan rett til veg over tomt som kauparen overtek, slik at han kann hava framkomst til sin eigedom Haugen.

Eigedomen skal overtakast med eingong og likeins betalast med det same. Kauparen ber alle kostnader ved overdraginga.

Etter seljarens leigekontrakt på tomti hev eigaren av Midtun g.nr.59 b.nr.5 forkaupsrett. Når huset er tilbode eigaren av Midtun og han ikkje ynskjer å overtaka, stend det seljaren fritt å overdraga hus og tomt til kauparen -Ingebjörg Bjåland- på same vilkår som seljaren hadde.

Vinje, den 11/3 1958.

Som Seljar: Som kaupar.

Aslak Myran Ingebjörg Bjåland

Me vitnar med dette at Aslak Myran og Ingebjörg Bjåland har skrive under på kaupekontrakti medan me var tilstades. Likeins at underskrivarane er over 21 år.

Anne Felseit Jon Ruder.

Underskrivne eigar av Midtun g.nr.59 b.nr. 5 samtykkjer i kontrakti.

Hugo Midtun

Til vitne:

Anne Felseit

Jon Ruder.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr
00255995

Dato
22.05.2026

Bestiller
Silje Villhodd

Ident
1957/908/34

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/908/34
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 13:43

Stempelmerker kr. 20,- Lovgl. kr. 5,-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 908/1957
Vest-Telemark Sorenskriverembede
25/10-1957

Vest-Telemark Kvitesteid Plombete

K O N T R A K T.

Underskrivne 3 intresentar, nemleg Hæge Midtun eigar av gnr.59. brn.5. Midtun i Vinje, og vidare me andre 2 som alle hev leigetomt under same gnr. og brn. (Midtun)- nemleg Gunvald Thorne og Aslak Myrann er vorte einige om å leggje vatsleidningar fram til kvar vår bustad frå ein vatsbrunn me no hev saman.

Me pliktar oss hermed til å taka vedlikehaldet saman av dette vatsannlegg, slik at kvar av oss tek vår tredjepart av dei utgifter vedlikehaldet til ei kvar tid fører med seg.

Vinje den, 14 Oktober 1957.

Aslak Myrann Hæge Midtun

Gunvald Thorne.

Underskrivne tilkalla vitne kann vitne at denne kontrakt egenhendig vart underskrive av dei ovanfor nemde intresantar, som alle var over 21 år.

Hallstein Kroken

Informasjon fra kommunen

Selger av Vinjevegen 1094, 3890 VINJE har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.06.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

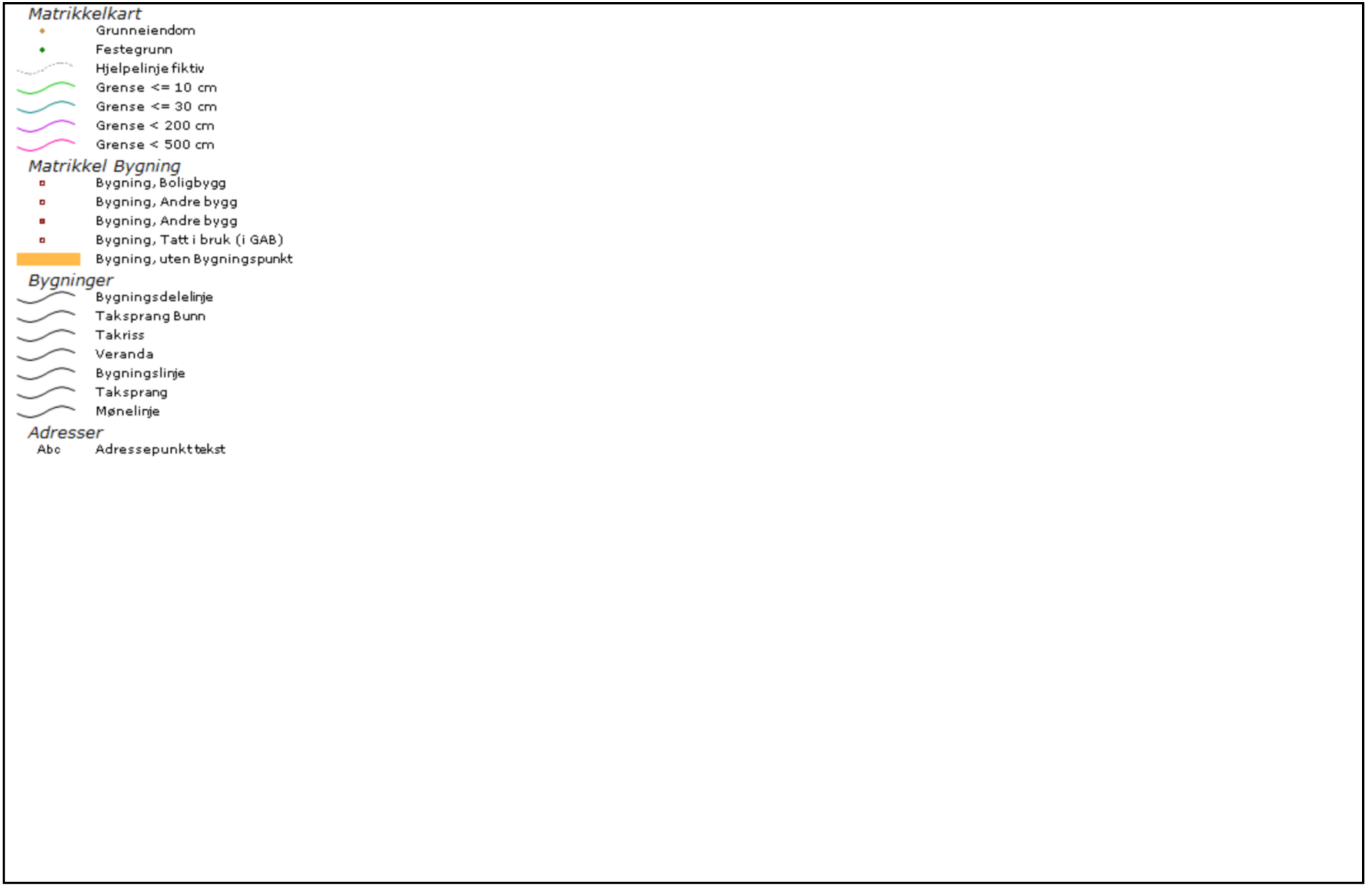
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

Tegnforklaring



KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2011 – 2023

Vedtekne i kommunestyret 1. september 2011, sak 11/75.
Revidert etter mekling og kommunestyrets vedtak 29. mars 2012 , sak 12/43.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Juridisk bindande føresegner med tilhøyrande heimel er skrive med utheva skrift, resten er retningsliner. Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men skal leggjast til grunn ved planlegging og sakshandsaming.

1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

1.1 Universell utforming (§ 11-9 nr. 5)

Bygg og utomhusareal der ålmenta skal ha tilgjenge, skal utformast etter prinsippet om Universell Utforming.

1.2 Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit (§ 11-9 nr. 8)

I samband med handsaming av enkeltsøknader, skal tiltaket vurderast i høve til risiko og sårbarheit. Omsyn til mogleg flaum og ras/ skred, kan krevjast nærare dokumentert før det vert gjeve byggjeløyve.

I framlegg til reguleringsplanar skal det liggje føre ROS analyse.

1.3 Born og unge sine interesser (§ 11-9 nr. 8)

Ved utarbeiding av kommunedelplanar, områdeplanar, detaljerte reguleringsplanar og ved byggjesakshandsaming, skal konsekvensar for born og unge vurderast.

I dei tilfelle der tidlegare avsette fellesareal eller leikeareal for born skal omregulerast/ omdisponerast, skal dette erstattast med areal som er minst like godt eigna.

1.4 Vatn og avlaupsanlegg

Vassklosett og andre typer klosettløysingar kan godkjennast der det er minireinseanlegg, eller anna høveleg reinseløysing som kan dokumenterast etter Vinje kommunes vurdering, jfr. Sanitærreglement for Vinje kommune. Dersom det skal leggast til rette for høg sanitær standard på nye eller eksisterande hytter, må det leggast fram vass- og avlaupsplan. I tillegg skal krav om reguleringsplan vurderast. I område der Vinje kommune saman med grunneigar har investert i store fellesløysingar skal ein knyte seg til desse.

Der det er 2 hytter/ hus eller meir , inklusive eksisterande, og mindre enn 100 - 200 meter mellom hytter/ hus, bør felles avlaupsløysing vurderast.

1.5 Standardheving av hyttefelt

Standard på hyttefelt med vegar og innlagt vatn/ avlaup, skal vurderast i høve til eksponering, terreng og vegetasjon, og om det er tilhøve som tilseier at ein ikkje skal leggje til rette for mykje bruk av hyttene (t.d. villrein). Dette gjeld utanom hyttefelt i satsingsområda for reiseliv, både for nye og eksisterande hytter og hytteområde.

1.6 Kulturminne (§ 11-9 nr. 8)

Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jfr. kulturminnelova § 9.

Ved bygging av vegar, ved frådeling av hyttetomter og bustadtomter og ved tiltak i område for spreidd bustad og yrkesbygging der det ikkje ligg føre plankrav, skal den regionale kulturminneforvaltninga ha melding om saka med frist, før vedtak vert fatta.

Alle tiltak som kjem direkte berøring med eller ligg i nærleiken av kulturminne eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova skal sendast regional kulturminneforvalting til godkjenning jf pbl § 11-9 nr 7.

Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje. Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.7 Byggjeskikk

Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerar med terreng og eksisterande bygningsmiljø med tanke plassering av bygg, volum, takform, materialbruk og farge. Ved vurdering av dispensasjon frå føresegnene om byggjeskikk, skal det leggjast vekt på det som etter kommunens skjønn er arkitektoniske kvalitetar. I slike tilfelle skal det leggjast vekt på fjernverknad, estetikk i seg sjølv, samt tilhøvet til omgjevnadene.

1.8 Renovasjon

Planleggar av hytte-/ bustadområde må sette av plass for renovasjonscontainerar ved offentleg veg. Det er utbyggars ansvar å halde plassen tilgjengeleg for renovasjonsselskapet sine bilar.

2.0 OMRÅDE FOR BUSETNAD OG ANLEGG (§ 11-7 nr. 1)

2.1 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (§ 11-7 nr. 1)

2.1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

I byggjeområda kan det ikkje gjevast løyve til større byggje og anleggstiltak etter § 20-1 bokstav a), k) l) eller m), før det ligg føre reguleringsplan.

2.1.2 Rekkefølgjekrav (§ 11-9 nr. 4)

I byggjeområde som skal tilretteleggjast med middels- eller høg sanitær standard, kan utbygging ikkje finne stad før tilkomst, parkering, straum, samt godkjend vassforsyning og avlaupsanlegg, er etablert. Trinnvis utbygging kan vere aktuelt.

Fellesareal, som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, stiar/ løyper og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.

2.1.3 Omfang på utbygginga (§ 11-9 nr. 5)

I byggjeområda kan det byggjast ut med det omfang som står i tabellen. Der det ikkje står tal, skal omfang vurderast og fastsetjast i detaljplan.

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Omfang
Gibøen	*158/1*	*F1*	*3*
Gibøen	*158/1*	*F2*	*1*
Kromviki	*160/5*	*F3*	*6*
Åmli	50/11	F4	
Sudbø	50/11	F5	
Kostveit Søndre	50/1	F6	
Myrbø	46/4	F7	
Tjønn, Åsbrekk	46/1	F8	
Vehus - Øygarden	42/1	F9	
Homvatn	119/3	F10	
Kyrkjestøylane	88/2	F 11	
Vamark	92/2	F 12	
Øyfjell, Trovatn	Fleire	F13	
Øyfjell, Breivatn	Fleire	F 14	
Skinnarland	*159/1*	*F 15*	*2*

2.1.4 Storleik og byggjeskikk

Reglar om storleik og byggjeskikk i pkt. 4.2.2 gjeld tilsvarande som retningsliner ved utforming av reguleringsplan.

2.2 BYGGJEOMRÅDE FOR ANDRE ANLEGG (ENERGIANLEGG) (§ 11-7 nr. 1)

Følgjande byggjeområde for energianlegg er lagt inn i plankart:

E 1 Dam Poddevatn
E2 Dam Årmotvatn
E3 Sognadammen/ Trolldalen
E4 Ståvassdammen
E5 Kjeladammen
E6 Bordalsdammen
E7 Venemodammen
E8 Songa kraftverk

E9 Bitdalsdammen
E10 Møsvassdammen
E11 Langesædammen
E 12 DamTveito
E 13 Smørklepp kraftverk
E14 Straumstøyl kraftverk
E15 Trollkraft kraftverk
E16 Dam Gurivatn
E 17 Haukeli kraftverk
E18 Dam Vatjønn
E 19 Dam Langesæ
E20 Dam Holmavatn
E21 Bordalen dam
E22 Vrongevassdammen
E23 Øvre Vrongevatn
E24 Våmartveit dam
E25 Vingeråsheia dam
E26 Berdalsåi dam
E27 Kvikkevatn dam
E28 Vinje kraftverk
E29 Langeidvatn dam
E30 Vesle Kjela dam
E31 Vågi dam
E32 Kolås dam

Innanfor områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdragsreguleringslovverket.

2.3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 11-7 nr. 1)

2.3.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Ved utviding av eksisterande og ved etablering av nye masseuttak/ steinbrot i kommunen er det krav om reguleringsplan.

Tilhøve som skal vurderast i samband med mogleg regulering av nye område/ utviding: Nabovarsel til naboar som vert bandlagde av sikringssona for utsprenging. Omfang/ kvalitet på ressurs, avkøyringstilhøve og konsekvensar av støy og terrenginngrep for omgjevnadane (avstand/ eksponering mot viktige ferdselsårer, hytter og bustader, nærleik til viktig turområde/ leikeområde, nærleik til viktige reisemål/ attraksjonar, nærleik til viktige kulturminne og kulturmiljø, verdifullt landskapsbilete osv). I tillegg skal det leggjast vekt på at det ikkje vert for mange massetak av same slag innan det same geografiske området. I slike tilfelle skal ein vurdere å nytte føresegner om rekkjefølgje.

2.4 OMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL (§ 11 – 7 NR. 1)

2.4.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

I byggjeområde for fritids- og turistføremål, FT 1, kan det ikkje gjevast løyve til byggje og anleggstiltak etter § 20-1 , før det ligg føre reguleringsplan.

Byggjegrensa i føresegnene pkt 5.1.1 gjeld ikkje for området. Omsynet til ferdsel og ålmenta sine interesser skal utgreiast og avklarast gjennom byggjegrenser i detaljplan.

Det er ikkje tillete med frådeling i området.

Det skal takast omsyn til landskapsinteressene: Ta vare på skog som skjerming, samt unngå store terrenginngrep særleg i søraust. Det skal gjerast ei overordna vurdering av potensialet for særlege naturverdiar.

3 SAMFERDSELSANLEGG (§ 11-7 NR. 2)

3.1 TRAFIKKSIKRINGSPLAN

Gjeldande kommunedelplan for trafikksikring i Vinje kommune er frå 30.10.2008. Planen inneheld prioriteringar i høve til utbygging av gang- og sykkelvegar, samt konkrete trafikktryggingstiltak som vegljos, rekkverk, skilting, kryssutbetringar, kollektivtiltak m.m.

3.2 VEG OG BANE

3.2.1 Rammeplan for avkjørsler (§11-10, nr. 4).

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvida bruk av avkøyrsler på riks- og fylkesvegar i uregulert strøk.

3.2.2 E134

Ny trase for E134, parsell Vinjesvingen – Åmot som er under planlegging, er lagt inn som informasjon i plankartet (AS Haukelivegen/ Rambøll, 2011).

3.2.3 Høgfartsbane

Aktuell trase for høgfartsbane ligg inne i plankartet som informasjon (Deutsche Bahn, 2010).

3.2.4 Turvegar/ stiar, skiløyper og skutertrasear

Vinje kommune har omfattande sti- og løypenett sommar og vinter. Dette gjeld mellom anna DNT sine stiar, samt løypenetta knytt til turistområda i Rauland og Vågslid. Nye løyper og omlegging av løyper skal skje i nær dialog med grunneigar og må ta omsyn til aktuelle arealbruksinteresser. Vinje kommune har eigen kommunedelplan for motorferdsel.

3.2.5 Parkeringsplassar

Tilgjengelege parkeringsplassar er viktig i samband med utfartsområde i kommunen. Slike anlegg skal handsamast som einskildsaker i nær dialog med Statens vegvesen og grunneigarar langs E134, og riks/- fylkesvegnettet.

I samband med utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar for hyttebusetnad, skal det setjast av plass til minimum 2 parkeringsplassar per hytte/fritidshusvære på tomta eller der det ikkje er køyreveg fram heile året, parkeringsplassar på oppstillingsplass ved offentleg veg.

3.2.6 Ferdsel langs Bordalsvegen, Songavegen og Kromvikvegen

Bordalsvegen, Songavegen og Kromvikvegen skal haldast stengt for ålmenn ferdsel når brøyting skjer før 1.juni. Forbodet gjeld ikkje trafikk i samband med stadbunden næring.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF) (§ 11-7 NR. 5)

I LNF- områda skal omsynet til landbruk, natur og friluftsliv prioriterast. Det er per definisjon ikkje lov med anna utbygging enn det som er knytt til stadbunden næring.

4.1 DRIFTSHYTTER

Føresegner i pkt. 4.2.2 er retningsgjevande når det gjeld storleik på driftshytter med unntak av hytter i støylsområde. Trongen for nye driftshytter i landbruks- og utmarksnæring skal vurderast. Jakt og fiske er viktig her og skal telje med ved vurderinga av trongen for driftshytter.

4.2 SPREIDD UTBYGGING I LNF – OMRÅDA (§ 11 – 7 NR. 5 b)

4.2.1 Generelt (§ 11-9)

Tiltak skal ikkje vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv. Vurdering av planar og tiltak skal ta utgangspunkt i tema i konsekvensutgreiinga til arealdelen (2010 – 2011, del 1 - 5).

Ved etablering av ny avkøyring eller utvida bruk av eksisterande knytt til riks- og fylkesvegar, må saker sendast vegvesenet til godkjenning.

Nye vegar skal ha vegstandard tilsvarande landbruksveg klasse 3.

Jordlova og skoglova sine reglar om frådeling og omdisponering gjeld framleis i LNF – område med høve for spreidd utbygging der det ligg føre krav om reguleringsplan/ detaljplan, jfr. jordlovas § 2. 2. Lekken.

Planarbeidet skal varslast særskilt til naboar.

4.2.2 Område for spreidd hyttebygging i LNF – område

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan. Ved frådeling/ bygging av minst 2 nye einingar i område med eksisterande hyttebusetnad, og ved tilrettelegging av hytter med høg sanitær standard, skal behovet for plankrav vurderast.

Storleik og byggjeskikk (§ 11-11 nr. 2)

Under tregrensa skal hovudbygg vere på maks 100 m^2 BYA med maks mønehøgd 5,5 meter. Uthus/ bod kan vere på maks 20 m^2 BYA med maks mønehøgd på 4,5 meter. Parkering er ikkje med i tillete BYA.

Over tregrensa og i ope/ eksponert landskap skal hovudbygg vere på maks 60 m^2 BYA med maks mønehøgd 4,7 meter. Uthus/ bod skal vere på maks 10 m^2 BYA med maks mønehøgd 3,7 meter. Det er ikkje tillete med oppstoge over tregrensa.

Hytter som ligg eksponert i landskapet skal vere bygd i naturmateriale, tre, stein, glas og torv, med mørke, avdempa naturfargar. Tak skal vere tekt med torv.

Krav om saltak, minimum 22^o.

Desse reglane gjeld òg eksisterande hytter i LNF – områda.

Omfang

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd hyttebygging (SH):

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Liset	164/5	SH 1	3
Tjønnestaulbeitet / Briskestykket	164/15	SH 2	2
Vårli	164/11	SH 3	3
Kovesand	163/2	SH 4	2
Aust - Førnes	167/1	SH 5	2
Osehaug	169/7	SH 6	3
Dagali	158/7	SH 7	1

Arabu	158/7	SH 8	3
Arabu aust	157/2	SH 9	2
Lognvik	154/3	SH 10	5
Øygarden	154/7	SH 11	5
Øygardsheii	154/6	SH 12	2
Haugland i Øyfjell	114/1	SH 13	3
Dyrdal i Øyfjell	114/1	SH 14	2
Vestlid	118/23	SH 15	1
Homvatn	119/3	SH 16	3
Gjuve	113/7	SH 17	2
Austre Gjuve	112/1	SH 18	1
Roe i Øyfjell	108/2	SH 19	2
Øyfjell	111/2, 106/25, 106/1	SH 20	20
Veslestaul	108/5	SH 21	1
Mjåvatn	38/1, 38/4, 37/5	SH 22	7
Hylland	38/1, 38/4	SH 23	7
Skogly	40/6,9,16	SH 24	3
Vinjesvingen	65/21	SH 25	6
Våmarvatn	59/1	SH 26	10
Åmli	51/2	SH 27	8
Gravdalen	88/133	SH 28	1
Gravdalsstøylen	88/9	SH 29	1
Maurbu	88/20	SH 30	5
Kastet	95/3	SH 31	1
Vamark	90/1 og 93/9	SH 32	4
Grønnuten	98/1	SH 33	6
Langeidvatn	86/12 og 86/6	SH 34	2
Nybu	91/11	SH 35	1
Sæsvoll	96/4	SH 36	1
Hemlemoen	84/11	SH 37	2
Roi	88/3	SH 38	4
Dagalid	158/7	SH 39	3
Torvebeitet	148/4	SH 40	4
Lundarvollen	50/4	SH 42	8
Røyndal	110/9	SH 45	2
Brankvaalen	33/5	SH 46	1
Lognvik	154/1	SH 47	4
Varmevoll	163/1	SH 48	3
Nord Vågen	168/4,6	SH 49	2
Vardbø	160/12	SH 50	3
Vestlid	158/37	SH 51	1
Straume	118/55	SH 52	1
Rakkedalen	56/1,3	SH 53	2
Roeng	67/11	SH 54	1
Tjønndalen	123/30, 31 og 32	SH 55	3

Lokalisering

Ved lokalisering av spreidd hyttebusetnad nær grendene, skal det i tillegg til det som er nemnt i pkt. 4.2.1, leggjas vekt på at

- Hytter og tilkomstvegar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsvegar.
- Hytter skal ikkje leggjast nærare dyrkamark og landbruksbygg enn 50 meter.
- Viktige kulturlandskap skal takast omsyn til.

4.2.3 Område for spreidd bustadbygging i LNF - områda

Omfang (§ 11-11 nr. 1)

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd bustadbygging:

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Tjønnegrend	47/3	SB 1	1
Vinje	64/1, 65/2, m.fl.	SB 2	10

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan. Ved frådeling/ bygging av inntil 4 nye inkl. eksisterande, skal behovet for plankrav vurderast.

Tilhøve som bør vurderast er om arealbruken i området verkar oversikteleg, om det ligg føre etablert tilkomst/ avkøyring, om det er potensielle konfliktar i høve til naboar, eller om det ligg føre særlege tilhøve/ omsyn som må avklarast i detaljplan.

Retningsliner til dispensasjonshandsaming - bustadbygging

Ved søknader om dispensasjon for bustadbygging i LNF – områda, skal retningslinene i pkt 4.2.5 om lokalisering, i tillegg til dei generelle føresegnene i pkt. 4.2.1, nyttast som grunnlag for vurderingane.

4.2.4 Spreidd yrkesbygging i LNF - området

Omfang

Lista nedanfor syner talet nye einingar som kan tillatast i dei ulike område med høve til ny, spreidd yrkesbygging:

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Lie	164/3	SY 1	3

Lokalisering

Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje er i strid med kulturminne, nøkkelbiotop/ raudlisteartar, tryggleik; flaum – eller skredutsette område. Plassering av bygg skal ta omsyn til kulturlandskapet, byggeskikk og god landskapstilpassing.

4.2.5 Område for spreidd bustad- og yrkesbygging i LNF - områda

Omfang (§ 11-11 nr. 1)

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd bustad- og yrkesbygging:

Namn	SBY Nr.	Tal Bustader	Tal yrkesbygg
Varmevoll	1	1	1
Hovden	2	1	1
Varlandstangen	3	2	4
Kostveit	4	2	2
Vehus	5	2	2
Tjønnegrend	6	2	2
Hommo	7	2	2
Nesland	8	2	2
Mannås	9	2	2
Tveitogrend	10	2	2
Særensgrend	11	2	2
Bøgrend	12	3	3
Våmartveit	13	1	1
Smørklepp	14	2	2
Mogane	15	1	1
Grungedal	16	2	2
Tveitegrend	17	2	2

Arabygdi	18	2	2
Vå	19	1	1
Øyfjell	20	3	3
Drivarbekkdalen	21	2	2
Dyrdal	22	2	2
Lognvik	23	2	2
Vinje	24	2	2

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan. Ved frådeling/ bygging av inntil 4 nye inkl. eksisterande, skal behovet for plankrav vurderast.

Tilhøve som bør vurderast er om arealbruken i området verkar oversikteleg, om det ligg føre etablert tilkomst/ avkøyring, om det er potensielle konfliktar i høve til naboar, eller om det ligg føre særlege tilhøve/ omsyn som må avklarast i detaljplan.

Lokalisering (§ 11-11 nr. 2)

I tillegg til det som er nemnt i pkt. 4.2.1. skal følgjande kriteria leggjast til grunn ved plassering av ny bustad- og yrkesbygging i grendene:

- Ny busetnad skal som hovudregel leggjast til grender, der etablert skuleskyss og infrastruktur er etablert.
- Ny busetnad og tilkomstvegar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsvegar.
- Bustader skal ikkje leggjast nærare dyrkamark og landbruksbygg enn 50 meter.
- Tekniske anlegg og forsvarlege løysingar for avlaup og drikkevatn, må vere etablert før eller parallelt med at utbygging finn stad.
- Industriprega næringsbygg (støy- og støvutsette) skal som hovudregel leggjast til regulera industriområde.

- Eigna tilkomst/ avkøyringstilhøve
- Plassering av busetnad må ikkje vere i konflikt med biologisk mangfald, kulturminne, eller viktige friluftsinteresser.
- Risiko og sårbarheit.

Retningsliner til dispensasjonshandsaming – yrkesbygg

Yrkesbygg på gardstun

I samband med satsing på attåtnæringar/ turisme/ miljøbasera næringsutvikling kan det tillatast omdisponering av bygningar på gardstunet og / eller bygging av nye næringsbygg. Ved endra bruk av bygningar på gardstun, skal eksteriøret på bygningen ivaretakast.

Omdisponering/ ombygging/ nybygging etter føremålet yrkesbygging skal vere knytt opp om ei satsing som vil auke næringsgrunnlaget på eigedomen. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken, der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta. Frådeling er ikkje tillete.

Andre yrkesbygg i LNF - områda

Verksemder som tillatast som yrkesbygg, nye bygg og omdisponeringar, skal vere lettare, støysvake og ikkje ureinande næringsverksemd.

Bygging på støylar og bygging i utmarksnæring

Eksisterande bygg kan restaurerast og evt. omdisponerast til korttidsutleige for jakt og fiske. Nye bygg/ bygging på hustufter, skal harmonere med dei tradisjonelle støylshusa, og utbygginga skal ikkje endre støylens karakter og eigenart. Plassering, form, storleik (maks 40 m^2 BYA), materialbruk og fargar skal tilpassast eksisterande bygg, og samlas rundt eksisterande bygg eller hustufter.

Frådeling er ikkje tillete. Åremålsutleige er definert som næring.

5. Område for vern og bruk av vassdrag (§ 11-7 nr. 6)

5.1 Byggjegrenser til vassdrag (§ 11-11 nr. 5)

5.1.1 For vassdrag som går fram av plankartet (jfr. n50 rasterkart i 1: 50 000), gjeld ei byggjegrense på 50 meter. Same reglar gjeld for regulerte vassdrag med lite vassføring. Som vatn blir rekna dei som er på 2 da eller meir.

5.1.2 Byggjegrensa gjeld ikkje for byggje- og anleggstiltak knytt til stadbunden næring.

5.1.3 Der det ligg bilveg nærare vassdraget enn byggjegrensa, gjeld vegen som grense.

5.1.4 I område som er omfatta av gjeldande reguleringsplanar, følgjer byggjeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegrensene som ligg føre i den einskilde plan.

5.1.5 Tilbygg til eksisterande bygningar innanfor byggjegrensa kan tillatast dersom det byggjast vekk frå vassdraget. Reglar om storleik skal då følgje dei som gjeld for bygging over tregrensa i pkt. 4.2.2.

Søknader om båtnaust som ikkje er knytt til stadbunden næring må handsamast som dispensasjon etter kap. 19. I vurderinga om dispensasjon må ein mellom anna vurdere om båtnaustet og aktiviteten det førar med seg, kan være til ulempe for landbruksdrift, friluftsliv eller naturverdiar. Ein må og vurdere andre arealbruksmessige konsekvensar. Storleik bør vurderast i høve til bruken, men maks 60 m^2 .

Større bygg, evt. med andre funksjonar (t.d. servering, arrangement) bør vurderast særskilt, og evt. regulerast. Ved ynskje om båtnaust til hyttetomter og bustadtomter bør ein vurdere fellesanlegg. Moloar har søknadsplikt.

5.2 Friluftsliv, landskapsomsyn og miljøverdiar i vassdrag

Våtmarksareal lands vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp anna enn der det skjer i samband med tilrettelegging for friluftsliv eller i landbruksnæring. Det same gjeld for utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag, jfr. vassressurslova sine reglar. Slike tiltak kan vurderast der det skjer i samband med ein heilskapleg reguleringsplan.

6 Hensynssoner (§ 11-8)

6.1 Sikrings- støy og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Sikringssone for drikkevatn

I området gjeld eigne klausuleringssoner med føreskrifter.

6.1.2 Faresoner – hovudoverføringsliner for energi

Hensynssoner er lagt inn med 100 meter til kvar side av overføringslinene som går gjennom kommunen. Innan hensynssonene er det ikkje tillete med oppføring av nye bygg for varig opphald, jfr. føreskrifter. Ved utviding av eksisterande bygg innanfor sona skal tiltaket vurderast i høve til styrka på elektromagnetisk felt.

I høve til andre, mindre høgspenningsanlegg gjeld byggjeforbodssoner etter gjeldande føreskrifter. Desse skal leggjast til grunn ved enkeltsaker og ved utarbeiding av reguleringsplanar.

6.1.3 Faresone – ras/ skred

Innanfor hensynssone ras/ skredfare, er det ikkje tillate med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jfr. Teknisk føreskrift (TEK 10).

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan igangsetjast.

6.1.4 Faresone - flaumfare

Innanfor hensynssone flaumfare er det ikkje tillete med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jfr. Teknisk føreskrift (TEK 10).

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan igangsetjast.

6.2 Hensynssoner med særlege interesser (§11-8 c)

6.2.1 Hensynssone – villrein

Ved handsaming av søknader om tiltak innan hensynssona skal omsynet til villreininteressene vektleggast særskilt. I hensynssona skal bygging og tiltak vere knytt til stadbunden næring, samt utleige av jakt og fiske, dersom ikkje anna går fram av plankart. Etablering av nye stiar og løyper i hensynssona skal berre skje unntaksvis og då etter nøye vurdering i høve til villreininteressene.

For dei nasjonale villreinområda Setesdalsheiane – Ryfylkeheiane (Heiplanen) og Hardangervidda, er det under utarbeiding regionalplanar som vil gi føringar for bruken av områda.

6.2.2 Hensynssone – geologisk ressurs

Innanfor hensynssona skal det ved vurdering av tiltak og planar takast omsyn til mogleg framtidig utnytting av den geologiske ressursen.

6.2.3 Hensynssone - verna vassdrag

I Vinje kommune er følgjande vassdrag omfatta av vassdragsvern:

- Dagali (verna i samband med opprettinga av Hardangervidda nasjonalpark 1979).
- Rukkeåi (Verneplan I)
- Kvenna (Verneplan II)
- Rusåi (Verneplan IV)
- Klevastølåi (Verneplan IV)

Hensynssona gjeld 100 meter til kvar side for hovudvasstrengen til det verna vassdraget. Innanfor hensynssona gjeld byggjeforbodssone på 100 meter**.**

Dei rikspolitiske retningslinene (RPR) for verna vassdrag, gjeld i hovudsak for vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekkar, sjøar og tjønnar, i eit område inntil 100 meters breidde på kvar side. RPR skal nyttast ved handsaming saker innanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag.

6.2.4 Hensynssone – bevaring av naturmiljø

Innanfor hensynssone bevaring av naturmiljø, er det ikkje tillate med bygging av nye bustader og yrkesbygg før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing av naturmangfaldet etter DN-handbok 13-1999. I LNF – område med høve for spreidd utbygging, kan det gjerast unntak frå plankravet, dersom fagkyndig utgreiing av naturmangfaldet etter DN-handbok 13-1999 ligg føre i delings-/ byggjesøknad.

6.3 Hensynssone – bandlegging (§11-8 d)

6.3.1 Hensynssone – område bandlagt etter anna lovverk

Følgjande område i Vinje kommune er freda i medhald av naturvernlova:

- Hardangervidda nasjonalpark, 10.04.1981

- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde, 10.04.1981
- Sandviki naturreservat, 29.10.1971
- Møsvasstangen landskapsvernområde, 13.10.1989
- Bjortjønn fuglefredningsområde, 07.12.1990
- Hondle fuglefredningsområde, 10.04.1981
- Brattefjell/ Vindeggen landskapsvernområde, 15.12.2000
- Presteheie naturreservat, 05.03.2010

I desse områda gjeld eigne forvaltningsplanar/ verneføreskrifter.

6.4 Hensynssone – planar som framleis skal gjelde (§11-8 f)

6.4.1 Gjeldande kommunedelplanar

Følgjande kommunedelplanar ligg føre for delar av kommunen:

- Rauland (2006), Vågslid (2002), Rukkemo – Torvetjønn (2001), Haukeli/ Edland (1993) og Åmot (1993).

Nye føresegner og retningsliner for LNF – områda i arealdelen skal vurderast ved rullering av kommunedelplanane.

6.4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplanar er lagt inn med nummer i plankart, jfr. liste nedanfor. Reguleringsplanar som skal vidareførast uendra, er lagt inn med hensynssone i plankart og er utheva i lista. For desse områda er det den einskilde reguleringsplan som er juridisk bindande for arealbruken.

Arealbruken som er synt under skravur til hensynssona, er generalisert og berre retningsgjevande. Reguleringsplanar som er føresett endra som følgje av arealdelen, er lagt inn med punkt i tillegg til arealføremål i plankart. Desse går òg fram av lista nedanfor (ikkje utheva skrift). Reguleringsplanar for hyttefelt skal ikkje fortettast/ utvidast før det har gått minst 10 år.

Nr.	PlanID	Gnr/ bnr, Plannamn	Vedteken
R1	**19920001**	**165/2 Argehovd**	**29.08.1992**
R2	**19910002**	**164/4,15 Lisetfjell Sameie**	**21.02.1991**
R3	**19920003**	**164/13 Juve**	**29.10.1992**
R4	**20050002**	**163/1 del av Varmevoll**	**28.04.2005**
R5	**20010012**	**167/2,4 del av Gardar og Førnes Vestre**	**14.11.2001**
R6	**19910005**	**169/6 Møsvatndammen**	**27.06.1991**
R7	**19870003**	**158/1,14 Gibøen og Bjørkli**	**04.06.1987**
R8	20100007	158/7, Dagalid	15.03.2011
R9	20040016	158/1 del av Gibøen	27.06.2001
R10	**20010003**	**159/1 del av Skinnarland**	**25.04.2001**
R11	20010006	148/4 del av Torvebeitet	15.08.2001
R12	19910001	160/5 Kromviki	24.01.1991
R13	**20050013**	**154/9 del av Fundli**	**27.01.2005**
R14	**20080001**	**154/7 Bjørkestøyl**	**16.01.2008**
R15	**20060003**	**115/1 Hestedokk**	**15.03.2006**
R16	**19980001**	**119/22, 21 Øyfjell Industriområde**	**18.02.1998**
R17	**20060008**	**119/21,22 Bjørnemoen og Drivarbekk**	**16.08.2006**
R18	**20070013**	**119/2 Hyttedalen**	**20.09.2007**
R19	**20070011**	**120/7 Norskog i Øyfjell**	**06.09.2007**
R20	**20080009**	**111/6 Fonnebø - Småliene**	**05.06.2008**
R21	**20050007**	**120/8 Del av Suistog Trovatn**	**15.09.2005**
R22	**20080013**	**Veg til Gråndalen hyttefelt i Tokke**	**18.12.2008**
R23	**19970002**	**111/15 Nystog (Øyfjell)**	**04.09.1997**
R24	**20050001**	**Øyfjell skjotebane 106/51 mfl (Krokan)**	**27.01.2005**
R25	**20080010**	**104/4 Lid nordre**	**16.08.2006**
R26	**20070003**	**18/1 Evjestøylnuten (massetak)**	**03.05.2007**
R27	**20040015**	**35/5 Hylevikje (massetak)**	**09.12.2004**
R28	**20040001**	**33/7 Ringhus (massetak)**	**12.12.2004**
R29	**20050009**	**40/1 Versto (massetak)**	**15.12.2005**
R30	**20020010**	**46/1 Tjønn**	**12.12.2002**
R31	20020008	42/1 Heimtun/Vehus	25.09.2002
R32	20040004	43/1 Del av Øygarden	19.05.2004
R33	20060010	46/4 Del av Myrbø	13.09.2006
R34	**20010008**	**50/2 Rue (massetak)**	**27.09.2001**
R35	20060001	50/11 Sudbø	18.01.2006
R36	20080012	53/9 Åmlihaugen og del av 51/2 Kostveit	12.11.2008
R37	**20020001**	**57/1 Kjøytevikje**	**31.01.2002**
R38	19960001	59/1 Jamsgaard	29.08.1996
R39	**20080004**	**59/1 mfl Kvasshaug skjotebane**	**31.01.2008**
R40	**20010009**	**Vinje Kraftverk / Sandnes**	**30.10.2010**
R41	**20040007**	**130/2 Heimestøyl**	**01.07.2004**
R42	**20060006**	**130/1,131/1,4,8m.m. Del av Vaaheia Sameige Aust (massetak)**	**15.06.2006**
R43	20060005	88/2 Kyrkjestøylene	15.06.2006
R44	**20010002**	**88/7 Roi del av Sollid**	**25.04.2001**
R45	20030006	88/20 Maurbu	17.12.2003
R46	**20020002**	**88/1 Edland Søndre/Maurbu**	**31.01.2002**
R47	**20040013**	**89/1 Finland (massetak)**	**21.10.2004**
R48	20050006	92/2 del av Gunvaldjord	02.09.2005
R49	**20010011**	**86/12 del av Viki**	**10.10.2001**
R50	**19930002**	**83/4 Sundflaten (skianlegg, utleigehytter)**	**29.06.1993**
R51	**19860005**	**136/3 Rauland Søndre Sveigerfjell**	**27.10.1986**
R52	**20070016**	**59/5 Midtun**	**22.08.2007**
R53	**20040017**	**160/1 Neset**	**15.12.2004**

7. Anna kartinformasjon

Kulturminne

I Vinje kommune er det kartlagt mange kulturminne av ymse slag, m.a. bygningar, jernvinneanlegg, fangstanlegg og gamle buplassar. *Askeladden* er ein database som inneheld alle registrerte og kartfeste kulturminne. Denne vert oppdatert kontinuerleg. Databasen skal nyttast i samband med handsaming av planar og ved handsaming av enkeltsaker.

Dei automatisk freda kulturminna som er kartfest i Vinje kommune er lagt inn i plankartet.

Statens vegvesen

DETALJREGULERINGSPLAN

Høyringsutgåve



Korshavn, Statens vegvesen

E134 Bøgrend, Vestre Vesåvegen - Verpe

PlanID 20250004

Vinje kommune

Drift og vedlikehald
Arendal kontorstad
03.06.26

Innhaldsliste

1 Samandrag 5
2 Bakgrunn 5
2.1 Føremålet med planen 5
2.2 Målsetting for planarbeidet 5
2.3 Forslagsstillar 6
3 Planområdet og eigedomar som blir omfatta 6
3.1 Planområdet 6
3.2 Eigedomar som omfattast av planarbeidet 6
3.3 Justering av planområdet utan varsel 7
4 Planprosess 7
4.1 Oppstartsmøte 7
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid 7
4.3 Medverknad 8
4.4 Innkomne merknader til varsel om oppstart 8
4.5 Innkomne merknader til fyrste tilleggskunngjering 8
4.6 Innkomne merknader til andre tilleggskunngjering 8
4.7 Innkomne merknader til tredje tilleggskunngjering 8
5 Planstatus og rammer 9
5.1 Nasjonale mål, lovar, føresegner og retningslinjer 9
5.1.1 Nasjonal transportplan Meld. St. 20 (2020–2021), Nasjonal transportplan 2022–2033 9
5.1.2 Nasjonale mål 9
5.1.3 Lovar og forskrifter 9
5.1.4 Forskrift om konsekvensutredning 9
5.1.5 Universell utforming 9
5.2 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar 10
5.2.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 10
5.2.2 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) 10
5.2.3 Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet 10
5.2.4 Statlege planretningslinjer for klima og energi 10
5.2.5 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegginga 10
5.3 Regionale planar og føringar 11
5.3.1 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark (2015–2025) 11

5.3.2 Regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark vannregion (2022-2027) 11
5.3.3 Regionplan klimaplan for Telemark (2019-2026) ... 11
5.4 Kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplanar, reguleringsplanar ... 11
5.4.1 Kommuneplanen sin arealdel ... 11
5.4.2 Kommunedelplan for trafikksikring 2022- 2025 ... 12
5.4.3 Plan for klima- og berekraft (2021) ... 12
5.4.4 Overordna risiko- og sårbarheitsanalyse (2020) ... 12
5.4.5 Gjeldande reguleringsplanar ... 12
6 Hovudutfordringar i planområdet ... 13
7 Planforslaget; plankart og føresegner ... 14
7.1 Generelt om planen ... 14
7.2 Arealbruk og reguleringsføremål ... 14
7.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2) ... 15
7.2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl §12-5 nr. 5) ... 16
7.2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6) ... 16
7.2.4 Omsynssoner (pbl §12-6) ... 16
7.2.5 Føresegnsområde (pbl§ 12-7) ... 16
7.2.6 Rekkefylgjeføresegner ... 18
7.2.7 Avkøyringar ... 18
7.2.8 Byggegrenser ... 18
7.3 Nye eigedomsgrenser ... 18
8 Skildring av planområdet og planløysinga, verknad av planforslaget, avbøtande tiltak og kva som ikkje blir løyst ... 19
8.1 Trafikkforhold ... 19
8.1.1 Eksisterande situasjon ... 19
8.1.2 Planlagt løysing ... 20
8.1.3 Verknader av planen ... 22
8.1.4 Avbøtande tiltak ... 22
8.2 Kollektivtrafikk ... 22
8.3 Konstruksjonar ... 23
8.4 Universell utforming ... 24
8.5 Landskapsbilete ... 24
8.5.1 Skildring av planområdet og eksisterande situasjon ... 24
8.5.2 Planlagt løysing ... 25

8.5.3 Verknader av planen 25
8.5.4 Avbøtande tiltak 25
8.6 Friluftsliv/by- og bygdeliv 26
8.6.1 Eksisterande situasjon 26
8.6.2 Planlagt løysing 26
8.6.3 Verknader av planen 26
8.7 Naturmangfald og vassmiljø 26
8.7.1 Eksisterande situasjon – naturmangfald 27
8.7.2 Framande arter 27
8.7.3 Eksisterande situasjon – vassmiljø 27
8.7.4 Verknader av planen og avbøtande tiltak 28
8.7.5 Vurdering av miljøprinsippa i naturmangfoldsloven 30
8.7.6 Vurdering av vannforskriften §12 31
8.7.7 Kantvegetasjon, vannressursloven §11 31
8.7.8 Forholdet til anna lovverk 32
8.8 Kulturarv 32
8.8.1 Eksisterande situasjon 32
8.8.2 Verknader av planen og avbøtande tiltak 32
8.9 Naturressursar 33
8.9.1 Dyrka mark 33
8.9.2 Skogbruk 37
8.9.3 Vassressursar 38
8.10 Grunnforhold, ras- og skredfare 38
8.10.1 Geologi 38
8.10.2 Geoteknikk 38
8.11 Forureining – støy, luft og grunnforureining 39
8.11.1 Støy 39
8.11.2 Luft 39
8.11.3 Grunnforureining 39
8.12 Hydrologi 39
8.13 Barn og unge 40
8.14 Massehandtering 40
8.15 Fråvik frå vegnormalane 40
8.16 Teknisk infrastruktur 41

8.16.1 Vatn og avlaup, overvasshandtering 41
8.16.2 Trafo, kraftleidningar mv 41
8.17 Utslepp av klimagassar 41
9 Risiko og sårbarheit – ROS analyse 42
10 Gjennomføring av forslag til plan 44
10.1 Framdrift og finansiering 44
10.2 Utbyggingsrekkefølgje 44
10.3 Gjennomføringsavtalar 44
10.4 Trafikkavvikling i anleggsperioden 45
10.5 Sikkerheit, helse og arbeidsmiljø (SHA) 45
10.6 Ytre miljø 45
11 Oppsummering – avveging av verknader 46
12 Vedlegg 46

1 Samandrag

Statens vegvesen har i samarbeid med Vinje kommune og med heimel i plan- og bygningslova §3-7, utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for E134 Bøgrend, Vestre Vesåsvegen – Verpe i Vinje kommune. Planforslaget omfattar ein ca. 2,7 km lang vegstrekning frå vestre Vesåsvegen til avkøyringa til Verpe. Vegen er delvis utbetra, men har òg parti med smal veg, dårleg sikt og skjeringar tett på vegen.

Ny E134 planleggast med breidde 8,5 m og geometri i tråd med gjeldande vegnormalar. Målet er å auke trafikktryggleiken for alle trafikantgrupper, sikre betre framkomst for person – og tungbilar, og redusere klimagassutslepp. Det er òg planlagt løysing for gåande og syklande på strekninga etter ynskje frå Vinje kommune. Prosjektet er difor eit samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen og Vinje kommune. Statens vegvesen sin vegnormal stiller ikkje krav om gang- og sykkelveg på strekninga, og det er kommunen som må koste løysingar for gåande og syklande.

Planlagde tiltak vurderast samla sett som svært positivt og tiltaket samsvarer med prosjektets målsettingar. Prosjektet sine negative konsekvensar er i hovudsak knytt til inngrep på dyrka mark, nærføring til enkelte bygningar og landskaps- og terrenginngrep. Utbetring av eksisterande strekning framfor å bygge ny er i seg sjølv positivt. Samla sett vurderast prosjektet sine negative konsekvensar å vera akseptable.

2 Bakgrunn

2.1 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å regulere areal for å utbetre dagens europaveg, samt sikre sideterrenget på strekninga. Det vert samstundes sikra areal til gang- og sykkelveg for å betre trafikksikkerheita og framkomsten for gåande og syklande. Utbetring og etablering av busshaldeplassar vil auke tryggleiken i området. Tilpassing og ombygging av avkøyrsler og driftstilkomstar er òg ein del av planarbeidet.

2.2 Målsetting for planarbeidet

Samfunnsmålet med planarbeidet er bidra til eit transportsystem som er sikkert, fremjar verdiskaping og bidreg til omstilling til lågutsleppssamfunn. Effektmålet er betre framkome for person- og tungbilar og auka trafikktryggleik for alle trafikantgrupper. Resultatmålet er ein vedtatt reguleringsplan, byggeplan og ein ferdig bygd gang- og sykkelveg langs E134 mellom avkøyringane til Verpe og Vesåsvegen (vestre).

Statens vegvesen sine målprioriteringar i planfasen er:

1. HMS (helse, miljø og sikkerheit)
2. Kostnadar
3. Framdrift
4. Kvalitet

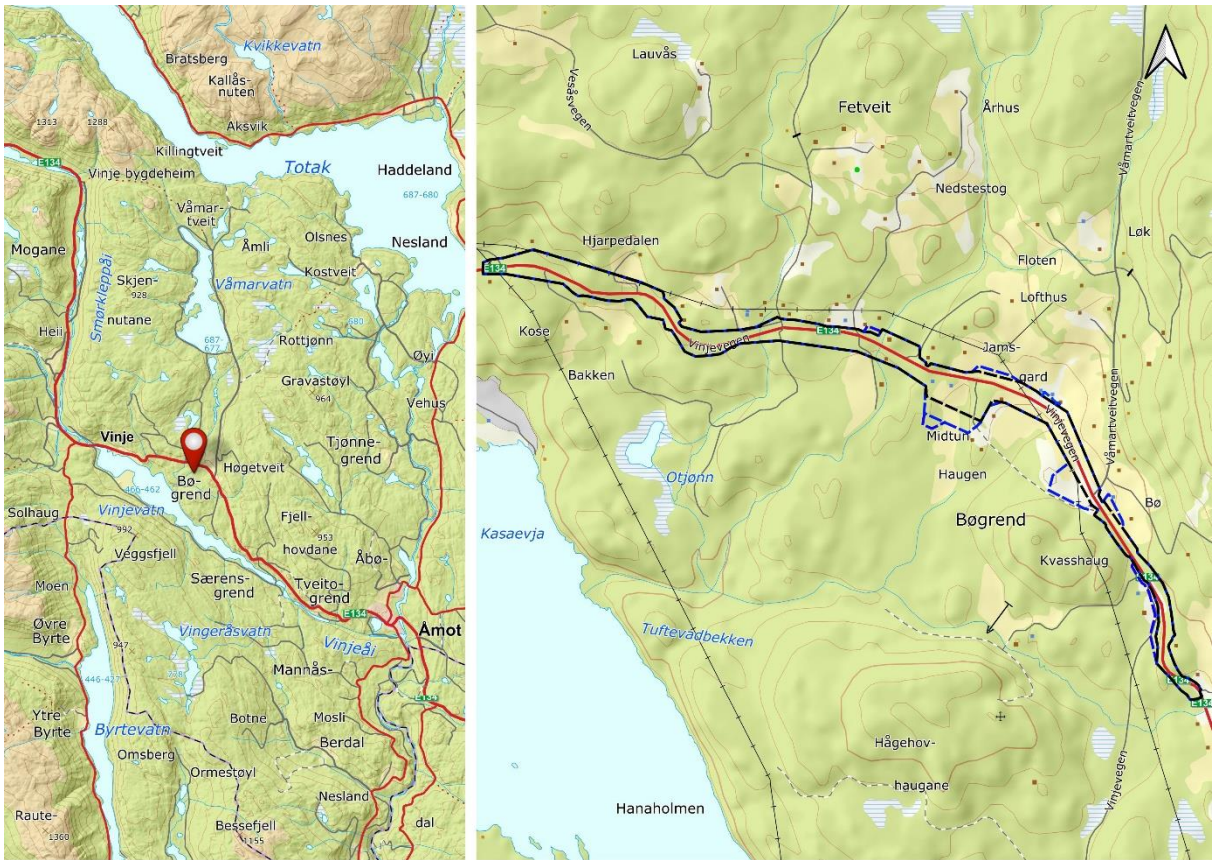
2.3 Forslagsstillar

Planforslaget er utarbeidd av Statens vegvesen, drift- og vedlikehaldsdivisjonen i samarbeid med Vinje kommune. Aquapartner Telemark AS har bistade i planarbeidet.

3 Planområdet og eigedomar som blir omfatta

3.1 Planområdet

Planområdet omfattar strekninga gjennom Bøgrend, mellom avkøyringane til vestre Vesåsvegen og Verpe i Vinje kommune. Strekninga er på ca. 2,7 km og er avgrensa som vist i Figur 1. Bøgrend ligg ca. 9 km frå Åmot. Det er teke med areal for å sikre moglegheit til å sjå på alternative løysingar i høve til linjeføring, avkøyringar, driftstilkomstar og elles omsyn til landbruksinteresser innanfor det varsla planområdet.



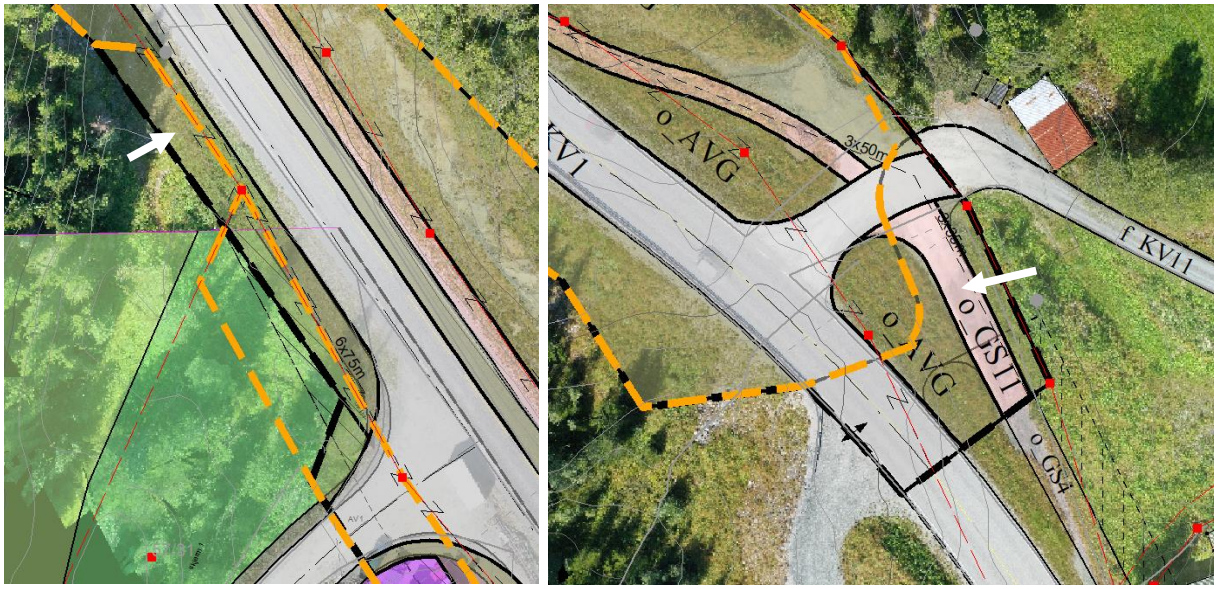
Figur 1 Oversiktskart med varsla plangrense. Blå strekar syner areal som er varsla i tillegg. Kjelde: Norgeskart, Qgis.

3.2 Eigedomar som omfattast av planarbeidet

Følgjande eigedomar ligg heilt eller delvis innanfor planavgrensinga: 57/1, 57/5, 57/6, 57/8, 57/14, 57/18, 57/28, 57/31, 57/59/4, 59/1, 59/1/4, 59/3, 59/3/2, 59/3/4, 59/3/5, 59/3, 59/5, 59/14, 59/30, 59/31, 59/15, 60/1, 60/11, 60/13, 60/2, 62/4, 62/5, 62/13, 62/14, 63/3, 64/1, 64/4, 64/9, 64/13, 64/18, 600/1.

3.3 Justering av planområdet utan varsel

I etterkant av utsendt varsel om oppstart og tilleggskunngjeringar er det blitt gjort to mindre justeringar av plangrensa (Figur 2); vest for avkøyringa til Kvasshaug skjotebane for å sikre areal som høyrer til vegens sikkerheitssone, dvs. 6m frå vegkant. Arealet regulerast til annan veggrunn. Det er også gjort eit tilpassing ved avkøyring til Verpe for å sikre ein god overgang til gjeldande plan for *E134 Bøgrend–Særensgrend* (planID 20220003). Vegen er utbetra og ein regulerer inn bygt situasjon. Utvidinga av dei no nemnte plassane har ingen innverknad på planen elles og har ingen konsekvensar for tema som kulturminne eller naturmangfald.



Figur 2 Justering av plangrense ved avkøyring til Kvasshaug, og avkøyring til Verpe. Varsla plangrense er synt med orange. Kjelde: Reguleringsplankart.

4 Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen blei halde 04.03.25. Det blei avklart at Statens vegvesen kan nytte plan- og bygningslova §3-7. Det blei tilrådd oppstart av planarbeid, og planen fekk tildelt planID 20250004.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Grunneigarar, offentlege myndigheiter, lokale organisasjonar og andre råka blei varsla om oppstart av planarbeidet i brev datert 21.03.25. Planarbeidet blei annonsert på heimesidene til Statens vegvesen og Vinje kommune, samt i Vest Telemark blad (25.03.25). Frist for å sende innspel til planarbeidet blei sett til 25.04.25.

Det blei sendt ut tilleggskunngjering 04.09.25 på bakgrunn av behov for meir areal i samband med vegløysingar og jordbruksareal, både når det gjeld driftstilkomstar og nydyrking. Varselet blei sendt til råka grunneigarar, offentlege myndigheiter, lokale organisasjonar og andre råka.

Kunngjeringa vart også annonsert på heimesidene til kommunen og Statens vegvesen, samt i Vest Telemark blad. Fristen for å sende innspel til tilleggskunngjeringa blei sett til 30.09.25.

Det blei på nytt sendt ut tilleggskunngjering 12.12.25 då det var naudsynt med meir areal for å få plass til GS-veg utan å råke lausmasseskjeringar og sikre åtkomstvegar til eigedomar. Fristen for å sende innspel til denne tilleggskunngjeringa var 09.01.26.

Ved Bøgrend Auto har ein sett på løysingar for å sikre god overvasshandtering og det har vore nødvendig å utvide planområdet til å omfatte det asfalterte område mellom E134 og bygningane. Dei råka grunneigarane fekk tilsendt varsel om justeringa i brev på e-post 19.02.26. Frist for å koma med innspel til planarbeidet blei sett til 12.03.26.

Nærare detaljar av tilleggskunngjeringane kjem fram av vedlegg 1-4.

4.3 Medverknad

Det blei halde ope informasjonsmøte på Vinjesenteret 10.04.25 (i samband med kunngjering) der det blei informert om prosjektet og planprosessen, og det var høve til å stille spørsmål og kome med innspel. Målet med møtet var å gje dei frammøtte eit betre grunnlag for å sende innspel til planarbeidet, samt at det blei gjeve ei kort orientering om grunneigars rettar i prosessen. Det var 24 frammøtte.

4.4 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 13 merknadar til varsel om oppstart av planarbeid. Det er laga eit eige vedlegg med samandrag av merknadane med Statens vegvesen sine kommentarar (vedlegg 1). Alle merknadene ligg vedlagt.

4.5 Innkomne merknader til fyrste tilleggskunngjering

Det kom inn 5 merknadar til tilleggskunngjeringa. Det er laga eit eige vedlegg med samandrag av merknadane med Statens vegvesen sine kommentarar (vedlegg 2). Alle merknadene ligg vedlagt.

4.6 Innkomne merknader til andre tilleggskunngjering

Det kom inn 6 merknadar til tilleggskunngjeringa. Det er laga eit eige vedlegg med samandrag av merknadane med Statens vegvesen sine kommentarar (vedlegg 3). Alle merknadene ligg vedlagt.

4.7 Innkomne merknader til tredje tilleggskunngjering

Det kom inn 3 merknadar til tilleggskunngjeringa. Det er laga eit eige vedlegg med samandrag av merknadane med Statens vegvesen sine kommentarar (vedlegg 4). Alle merknadene ligg vedlagt.

5 Planstatus og rammer

Kapittelet tek føre seg planar og føringar på ulike nivå i forvaltninga som planarbeidet må rette seg etter.

5.1 Nasjonale mål, lovar, føresegner og retningslinjer

5.1.1 Nasjonal transportplan Meld. St. 20 (2020-2021), Nasjonal transportplan 2022-2033

Målet er å fremje eit transportsystem som er sikkert, fremjar verdiskaping og bidreg til omstilling til lågutsleppssamfunnet. Det fylgjer av NTP at *E134 over Haukelifjell er viktig for trafikken mellom Oslo og Haugesundsområdet*.

5.1.2 Nasjonale mål

Overordna politiske mål omtalt i stortingsmeldingar, handlingsplanar, direktiv og konvensjonar skal leggjast til grunn ved planlegginga. Dette gjeld mellom anna mål om redusert klimautslepp, redusert transportbehov, estetiske omsyn til landskapet, alle skal ha mogelegheiter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfald, sikring av eit representativt utval av kulturminne og kulturmiljø, redusert omdisponering av dei mest verdifulle jordbruksressursane, tilgjengelegheit for alle osv.

5.1.3 Lovar og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutredning vil planforslaget måtte rette seg etter ei rekke sektorlovar (t.d. naturmangfaldlova, kulturminnelova, forureiningslova, vassressurslova) med tilhøyrande forskrifter som har føresegner om disponering av areal og naturressursar mv.

5.1.4 Forskrift om konsekvensutredning

Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen at det ikkje er naudsynt med konsekvens-utgreiing jf. § 8 i Forskrift om konsekvensutredning. Statens vegvesen har vurdert om KU er naudsynt i eige notat. Det er konkludert med fylgjande:

> *Basert på den informasjon som foreligger i og ved planområdet, kan ikke Statens vegvesen etter en samlet vurdering, se at planen kommer i konflikt med forskriftens §10, og planen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vi ser derfor ikke at det er behov for konsekvensutredning i henhold til § 8. De tema som er omtalt over vil i stor grad likefullt bli belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen av reguleringsplanen, og omtalt i planbeskrivelsen og vedlegg til denne. Dersom det i prosessen framkommer nye opplysninger/informasjon, kan det bli aktuelt å gjennomføre KU.*

5.1.5 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i føremålsparagrafen til plan- og bygningslova. Prinsippet er at universell utforming skal takast vare på i planlegginga i det enkelte byggjetiltak. Når det gjeld veg er krav og løysingar skildra i vegnormalane som skal leggast til grunn ved planlegging av veg. Universell utforming er vidare innarbeidd i m.a. likestillings- og diskrimineringslova, friluftslova og lov om offentlege innkjøp.

5.2 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

5.2.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Retningslinja gir anbefalte grenseverdiar for utandørs støynivå for støyfølsam busetnad. Retningslinja gjeld ved etablering av støyande anlegg eller verksemd. Det er gitt grenseverdiar for støy frå veg for nye samferdselsanlegg og utbetring av eksisterande anlegg.

Relevans for planarbeidet: Det er gjennomført støyanalyse for vegtiltaket. Det er ingen bustadar som får auka støynivå over 2,4 dB. Det er ikkje krav til vidare vurdering av støytiltak.

5.2.2 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Retningslinja skal førebyggje helseeffektar av luftforureiningar gjennom god arealplanlegging. Retningslinja har ikkje status som ei statleg planretningslinje etter plan- og bygningslova § 6-2. Tilrådingane i retningslinja er rettleiande. Retningslinja skal leggjast til grunn ved etablering av ny verksemd som vil medføre vesentleg auke i luftforureininga.

Relevans for planarbeidet: Tiltaket er vurdert å ikkje medføre ei vesentleg auke i luftforureining samanlikna med i dag.

5.2.3 Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Målet med retningslinjene å sikre ein samordna areal- og transportplanlegging. Planlegginga skal bidra til å redusere klimagassutslepp og transportbehov. Planlegginga skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Byar og tettstadar bør ha samanhengande gang- og sykkelvegnett med høg kvalitet.

Relevans for planarbeidet: Planforslaget fremjar trafikksikkerheit, meir effektiv trafikkavvikling og legg til rette for sykkel og gange. GS-vegen gjennom Bøgrend vil bidra til å oppnå betre samanheng med gangevegar i både vest og aust.

5.2.4 Statlege planretningslinjer for klima og energi

Føremålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vert vektlagt i planlegginga. Det inneber at kommunane går føre i arbeidet med å redusere klimagassutslepp, sikre meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging, samt at kommunane brukar roller og verkemiddel i arbeidet med å redusere klimagassutslepp.

5.2.5 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegginga

Målet med retningslinja er å synleggjera barn og unge i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinja set krav til fysisk utforming av areal. Deriblant skal areal og anlegg vera sikra mot trafikkfare.

Relevans for planarbeidet: sjå kap. 8.13.

5.3 Regionale planar og føringar

5.3.1 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark (2015–2025)

Målet med den regionale planen er å mellom anna å satse på trygge skulevegar, få eit meir brukarvenleg og effektivt kollektivtilbod, og styrke byar og tettstadar. E134 er omtalt som ein veg som går gjennom eit tynt busett område, men med stor tyding i høve reiseliv og lokalt næringsliv. Mål for trafikktryggleik er at tal ulykker med mjuke trafikantar skal reduserast med 38% innan 2024. Retningslinjer i planen omtalar universell utforming, barn og unge i planlegging og tilrettelegging av trafikksikre løysningar for gåande og syklande.

Relevans for planarbeidet: planforslaget fremjar trafikksikkerheit.

5.3.2 Regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark vannregion (2022–2027)

Målet med den regionale planen er å sikre godt vassmiljø for alt vatn, her under elvar, innsjøar og grunnvatn. Miljømålet er å oppnå god økologisk og kjemisk tilstand.

Relevans for planarbeidet: sjå kap. 8.7. om verknader/konsekvensar av planforslaget.

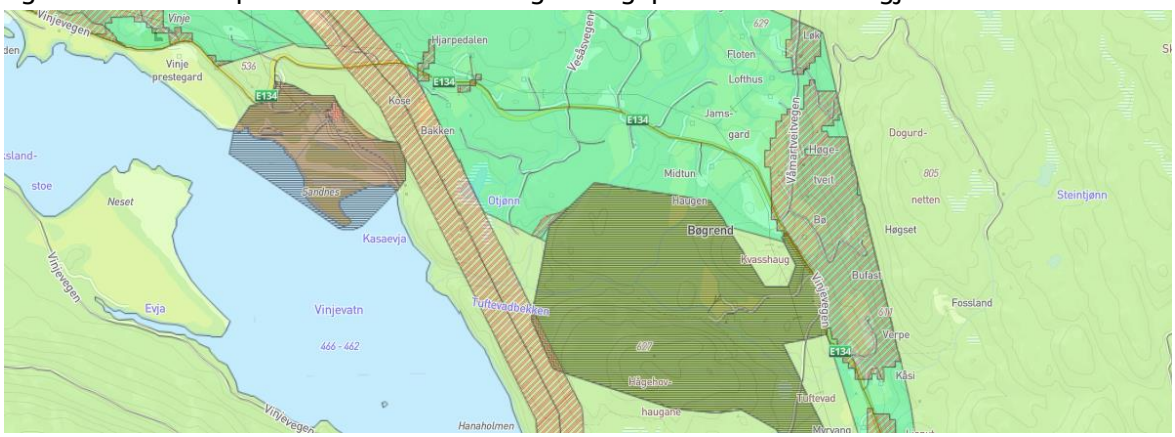
5.3.3 Regionplan klimaplan for Telemark (2019–2026)

Som fylgje av klimaendringar står Telemark ovanfor utfordringar knytt til auka sannsyn for kraftig nedbør (overvatn), regnflaum og flaum- og sørpeskred. Målet med planen er å skape eit berekraftig Telemark. For nå målet er satsingsområdet mellom anna å skape kompakte og attraktive byar og tettstadar.

5.4 Kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplanar, reguleringsplanar

5.4.1 Kommuneplanen sin arealdel

E134 er vist som samferdselslinje hovudveg i kommuneplanen sin arealdel (Figur 3). Areala langs E134 er avsett til spreidd busetting (SBY 12) og LNFR, samt omsynssone H310 ras- og skredfare og H370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar). Delar av området er regulert og er i overordna plan avsett til H910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel. Kjelde: Kommunekart.com.

5.4.2 Kommunedelplan for trafikksikring 2022- 2025

Trafikksikringsplanen har som mål at alle skal føle seg trygge i trafikken og innbyggjarar skal føle at det er trygt å ferdast i trafikken i kvardagen, mellom bustad, servicesenter og verksemder. Det skal arbeidast for gode kollektivløysingar, og gjera det trygt for mjuke trafikantar.

Gang- og sykkelveg på strekninga E134 Bøgrend – Bustadkrysset til Lii ligg inne som nr. 7 på topp 10 prioriterte tiltak på GS-veg.

5.4.3 Plan for klima- og berekraft (2021)

Den overordna målsetjinga i planen er å redusere CO2-utslepp i kommunen med 60% innan 2030 i høve til referanseåret 2009 og syte for ein klimatilpassa og robust kommune. Planen har fleire underordna målsetjingar, mellom anna at auking av transport skjer med gange, sykling og kollektivtransport eller bruk av transportmidlar som går på fornybar energi og klimavennleg arealforvaltning.

> *Relevans for planarbeidet: planlegging av gang- og sykkelveg er i tråd med klima- og berekraftsplanen.*

5.4.4 Overordna risiko- og sårbarheitsanalyse (2020)

ROS vurderinga ligg til grunn som eit grunnlag ved all kommunal planlegging i Vinje kommune.

5.4.5 Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplan for *59/1 Kvasshaug Skjotebane* (planID 20080004) vedkjem delar av planområdet. Areala som er innanfor plangrensa til ny plan er regulert til veg, annan veggrunn, vegetasjonsskjerm, LNFR, industri, samt at det regulert inn frisiktsone (H140).

Reguleringsplan for E134 Bøgrend-Særensgrend (planID 20220003) vedkjem delar av planområdet i aust. Areala som ny plan vil overlappe er veg, annan veggrunn og gang- og sykkelveg. Bygt situasjon vil bli vidareført i ny plan.

6 Hovudutfordringar i planområdet

Dagens veg har uheldig kurvatur både vertikalt og horisontalt på delar av strekninga. Vegbreidda varierer mellom 6 og 9 m. Variasjonen skuldast i at vegen på delar av strekninga (i vest og aust) er utbetra (Figur 5), med brei skulder og gode sideareal. Der vegen ikkje er utbetra 8 hovudsak gjennom Bøgrend) er det lite areal til grøfter, og skjeringane står tett på vegen (Figur 4). Det har vore fleire ulykker på strekninga. Det er fartsgrense 60 km/t frå Lii til Vinjeflaten. Det er bustadar på begge sider av vegen, nokre særleg tett på veg. Det er fleire avkøyringar som har dårleg utforming og redusert sikt. Kåvsåi, Attistogbekken og bekken frå Fetveittjønni (Lauvåsbekken) kryssar E134. Det er to busshaldeplassar, ein ved Langeli (Vestre Vesåsveg), og ein ved Haugsæl. Vegen gjeng gjennom eit landbrukslandskap, der dyrka mark ligg tett på vegen fleire stader.



Figur 4 Ved brua over Kåvsåi sett mot aust. Skjeringane er stadvis tett på vegen, og bygningar ligg nokre stader nær veg og i sikkerheitssone. Foto: Statens vegvesen.



Figur 5 Bøgrend. Dagens veglinje er delvis utbetra (kvite markeringar) og går gjennom område med dyrka mark fleire stadar langs strekninga. Kjelde: Kommunekart 3D.

7 Planforslaget; plankart og føresegner

7.1 Generelt om planen

Reguleringsplanen er utarbeidd som ein detaljert reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova (pbl) §12-3 av 2008. Arealføremål er i tråd med §12-5. Føresegner er utarbeidd i tråd med §12-7. Denne planomtalen er utarbeidd i tråd med pbl §4-2.

Eksisterande veg går gjennom eit landbrukslandskap med dyrka mark tett på veg. I planforslaget er det ikkje lagt opp til vurdering av alternativ då landskap og terreng i seg sjølv set avgrensingar. Planlagt tiltak er ei betring av eit eksisterande anlegg.

7.2 Arealbruk og reguleringsføremål

Reguleringsplanen syner arealdisponeringa i plankart med tilhøyrande føresegner.
Planområdet er på i overkant av 165 daa. Oversikt over arealformål jf. pbl. §12-5 kjem fram av Tabell 1.

Tabell 1 Oversikt over arealformål

§12-5. Nr. 1 Bygningar og anlegg	**Areal (m²)**
Industri (3040)	1 100
Bygningar og anlegg kombinert med andre angitte hovudformål (1900)	2 200
Sum areal:	**3 300**
§12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (m²)**
Veg (2010)	3 300
Køyreveg (2011)	26 300
Gang- og sykkelveg (2015)	8 300
Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)	780
Annan veggrunn – grøntareal (2019)	70 000
Kollektivhaldeplass (2073)	2000
Sum areal:	**110680**
§12-5. Nr. 3 Grøntstruktur	**Areal (m²)**
Vegetasjonsskjerm (3060)	690
Sum areal:	**690**
§12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift	**Areal (m²)**
LNFareal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)	51 500
Sum areal:	**51 500**
§12-5. Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	**Areal (m²)**
Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)	180
Sum areal:	**180**
Totalsum arealføremål :	**166 350**

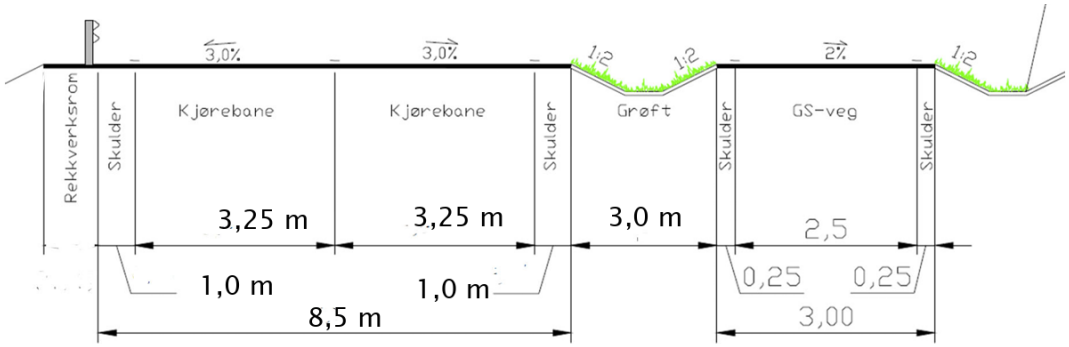
7.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

7.2.1.1 Veg

Avkøyringar og sidevegar blir regulert til føremålet veg, og er merkt fortløpande numerisk frå vest til aust.

7.2.1.2 Køyreveg

E134 er regulert til offentleg køyreveg (o_KV1). Det er lagt til ein kombinasjon av H1 og Hø2 standaren grunn H1- veg iht HB N100. Tverrprofil i 60 km/t er i utgangspunktet 7,5 m, men på grunn av høg andel lange køyretøy er det lagt inn tverrprofil på 8,5 m slik det er gjort på allereie utbetra strekning gjennom Bøgrend. Normalprofilet er vist i Figur 6. Arealet omfattar køyrefelt, skulder og breiddeutvidingar. Veglinja fylgjer i stor grad eksisterande veg, men med ei justering av veglinje ved profil 300 og 1400 (vedlegg 13).



Figur 6 Normalprofil planlagt veg og GS-veg. Skisse: Statens vegvesen.

7.2.1.3 Gang-/sykkelveg

Det regulerast inn gang- og sykkelveg på nordaustsida av E134 frå den vestre avkøyringa til Vesås til avkøyringa til Verpe, der traseen koplar seg på regulert gs-veg i *E134 Bøgrend – Særensgrend* (planID 20220003). På delar av traseen vil gamle E134 nyttast som gs-veg. Gang- og sykkelveg får ei breidde på 3,0 m inkludert 0,25 m skulder. På delar av strekninga får gs-vegen ei breidde på 4,0 m for å ivareta kravet når det er kombinert med tilkomstveg til bustadar.

7.2.1.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg

Arealføremålet sikrar areal til annan nødvendig veggrunn, dvs. fyllingar, skjeringar, tekniske installasjonar, rekkverk, rabattar, murar mv som trengs for drift av veganlegget.

7.2.1.5 Anna veggrunn – grøntareal

Arealføremålet sikrar areal til annan veggrunn som ivaretek areal til sideterreng, vollar, skjering, fylling, grøfter, støttemurar, rekkverksrom og tekniske installasjonar i samband med veganlegget. Det er lagt til 0,5 – 3,0 m tillegg ved fyllingsbotn og skjeringstopp, på bakgrunn av tilpassingar i høve til dyrka mark. Areal eigd av Statens vegvesen er regulert til offentleg anna veggrunn grøntareal.

7.2.1.6 Kollektivhaldeplass

Det er regulert inn fire busshaldeplassar; to ved Langeli, ein ved avkøyring til austre Vesåsveg, og ein ved Haugsæl.

7.2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl §12-5 nr. 5)

Areal utanfor vegføremåla regulerast til LNFR. Areala nyttast til mellombels bygg- og anleggsområde og tilbakeførast til LNFR-føremål når vegen er ferdigstilt.

7.2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6)

Delar av Kåvsåi, Attistogbekken og bekken frå Fetveittjønni regulerast til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

7.2.4 Omsynssoner (pbl §12-6)

7.2.4.1 Faresone høgspenningsanlegg, H370

Høgspentlinje i luftspenn er regulert inn som faresone høgspenningsanlegg med ei breidde på 12 m.

7.2.5 Føresegnsområde (pbl § 12-7)

7.2.5.1 Mellombels bygg- og anleggsområde, #1

Det er regulert inn område til mellombels bygg- og anleggsområde. I utgangspunktet er det lagt inn mellombels bygg- og anleggsområde ut til og med plangrensa, men enkelte stader er avgrensinga justert med omsyn til bygningar, kulturminne og dyrka mark. Breidda på beltet er i hovudsak 10 m, men nokre stader er det naudsynt med meir areal.

Mellombels bygg- og anleggsområde er areal som kan nyttast i anleggsperioden og som avsluttast når vegen er ferdig bygd. Arealet går attende til underliggjande føremål ved avslutning. Kommunen skal gjere vedtak om avslutning av mellombels bygg- og anleggsområde, jf. pbl§12-7, 1. ledd nr. 10 når dei har fått skriftleg melding om at anlegget er ferdigstilt.

7.2.5.2 Utforming – terrengtilpassing, #2

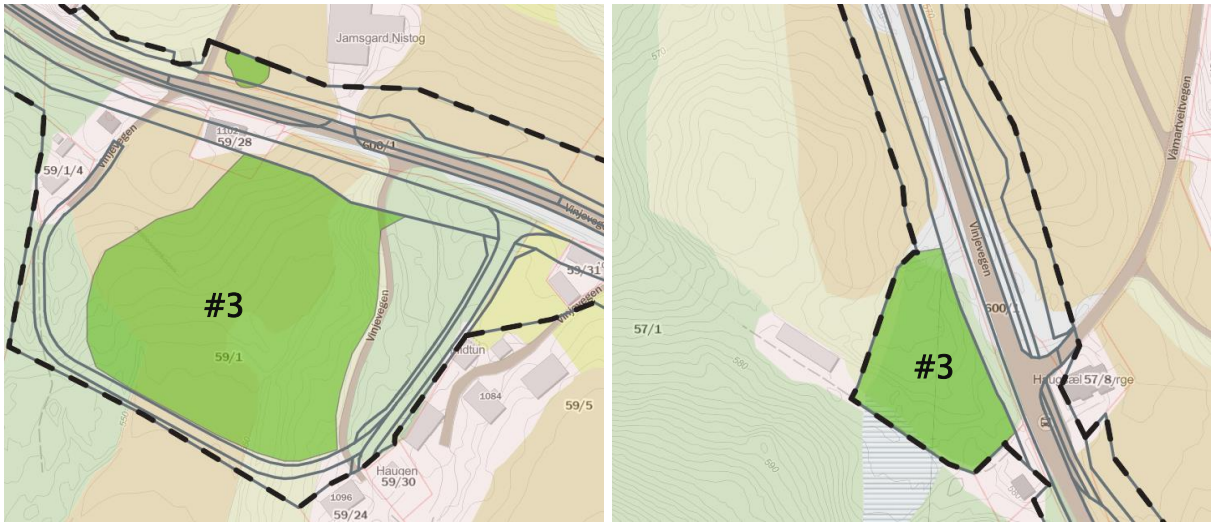
Det er regulert inn føresegnsområde for å sikre samanheng til gamalt vegsystem. Den gamle ferdslevegen er mykje nytta som turveg, og er ei viktig kopling for friluftsliv, og nærmiljøet.



Figur 7 Føresegnsområde #2 sikrar påkopling til gamalt vegsystem. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

7.2.5.3 Utforming – terrengtilpassing, #3

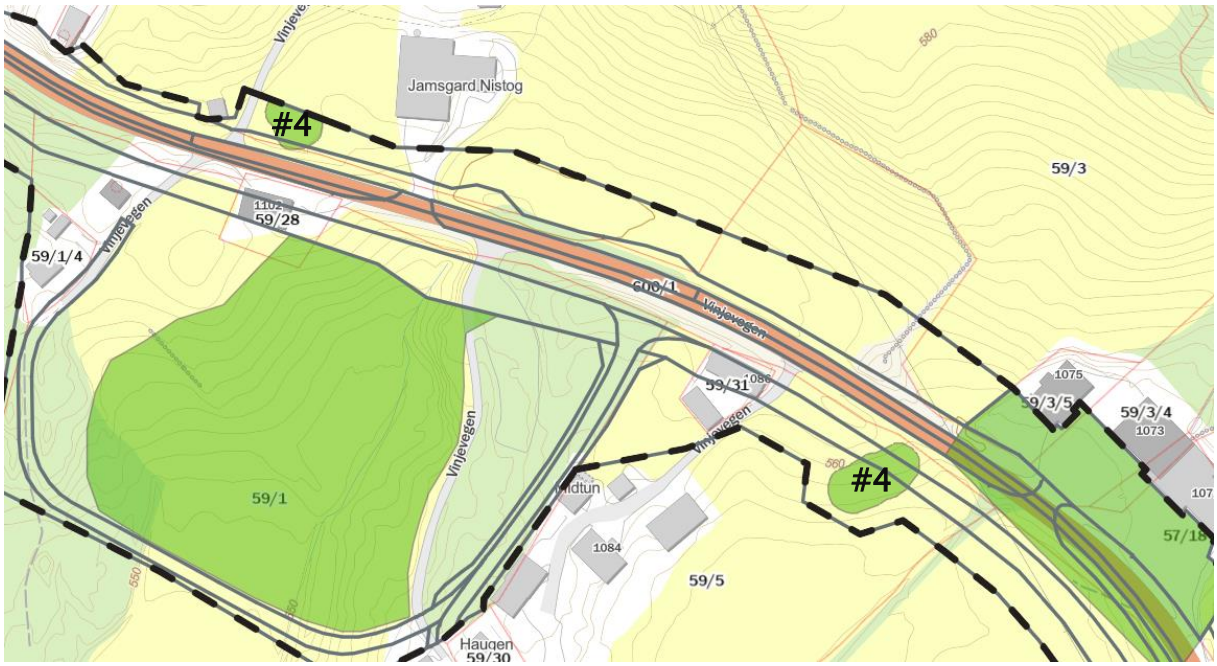
Vegutbetringa og areal til gs-veg krev av veglinja vert justert, og saman med breiare vegbane medfører det inngrep på dyrka mark. Som eit tiltak for å sikre at jordmassar vert nytta, og som ein kompensasjon for arealtap er det regulert inn område som kan nydyrkast, eller forbetrast. Arronderingsmessige tilpassingar er også aktuelle tiltak innanfor areala. Det er to område innanfor planområdet. Sør for Jamsgard (gnr./bnr. 59/1). Her er det aktuelt å fylle opp med jordmassar, og forbetre kvalitet og arrondering. Likedan er det sett av eit areal på eigedomen til Høgetveit (gnr./bnr. 57/1), som ligg tett inntil eksisterande dyrka mark, og som kan nydyrkast (Figur 8).



Figur 8 Føresegnsområde #3. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

7.2.5.4 Automatisk freda kulturminne, #4

Planlagt tiltak kjem i konflikt med to automatisk freda kulturminne; ID 336011 og ID 336015). Dei blir søkt frigjevne gjennom planvedtak (Figur 9).



Figur 9 #4 er automatisk freda som kjem i konflikt med planlagt tiltak, og blir søkte frigjevne. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

7.2.5.5 Krav om jordprøver, #5

Det er to stadar innanfor planområde det er sett krav til at det må takast jordprøver på grunn av mistanke om forureina massar (Figur 10). Ved Bøgrend Auto har det tidlegare vore bensinstasjon, og innanfor området avsett til industri har det i fleire år vore industriverksemd.



Figur 10 Det er sett krav til jordprøvetaking på areal merkt #5. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

7.2.6 Rekkefylgjeføresegner

Det er teke inn rekkefylgjeføresegner knytt til fylgjande forhold:

- Matjordplan: skal vere klar før byggearbeidet kan settast i gang.
- YM-plan: skal vere utarbeidd før byggearbeid og hogging kan settast i gang.
- Avkøyringar: stengte avkøyringar skal sanerast etter kvar som gang- og sykkelveg vert bygt og nye åtkomstvegar blir bygt/utbetra.
- Jordprøver: det kan ikkje setjast i gang anleggsarbeid innanfor #5 før det er avklart området er forureina, og ev. tiltak er iverksett.
- Mellombels bygg- og anleggsområde: Under anleggsperioden skal anleggsbeltet mot kulturminne ID336013 gjerdast inne med midlertidig gjerde. Areal for mellombels anleggsbelte skal vera sett i stand til regulert bruk seinast 1 år etter at veganlegget er ferdigstilt.

7.2.7 Avkøyringar

Avkøyringar til bustadar og skogbrukseigedomar som ikkje er synt med føremålet køyreveg er regulert inn med åtkomstpiler (inn- og utkøyring).

7.2.8 Byggegrenser

Plangrensa utgjer ein smal korridor langs E134, og det er ikkje hensiktsmessig å vise byggegrenser på plankarta. Byggegrenser kjem fram av veglova (50 m).

7.3 Nye eigedomsgrenser

Nye eigedomsgrenser fylgjer føremålsgrenser til areal regulert til offentleg annan veggrunn. Uførutsett som til dømes grunnforhold eller manglar i kartgrunnlag kan medføre noko avvik mellom areal til vegføremål og vedtatt føremålsgrense. Avvik mellom nye eigedomsgrenser og vedtatt plan er heimla i matrikkellova. Kommunen er lokal matrikkelmynde og avgjer om eventuelle avvik er i samsvar med matrikkellova, eller om det må søkast om løyve til deling

for å få matrikkelført ny eigedomsgrense. Det er òg kommunen som avgjer om slike mindre avvik kan gjerast utan endring av planen eller om det er naudsynt med ei mindre endring av reguleringsplanen etter pbl. §12-14 andre ledd.

8 Skildring av planområdet og planløysinga, verknad av planforslaget, avbøtande tiltak og kva som ikkje blir løyst

Kapitla tek føre seg konsekvensar av planforslaget. Som nemnt tidlegare utløyser ikkje planen krav om konsekvensutgreiing, jf. forskrift om konsekvensutgreiing. Relevante tema er difor ikkje konsekvensutgreidd jf. forskrifta, men dei er vurderte og verknadane av tiltaket er omtalt i kapitla nedanfor. Avbøtande tiltak og kva som ikkje blir løyst er omtalt der det er aktuelt.

8.1 Trafikkforhold

8.1.1 Eksisterande situasjon

Eksisterande E134 har ein ÅDT[1] på ~ 2050 (2025). Lange køyretøy utgjer 22%. Fartsgrensa er 60 km/t på strekninga. Vegen har gul midtstripe, men vegbreidda varierer mellom 6 og 9 m inkludert skulder. Det er lite areal til grøfter, og skjeringane står tett på vegen. Sidan 1980 er det registrert 24 ulykker på strekninga. Dei fleste gjeld utforkøyringar.

Sjølv om det er få krappe kurver på strekninga, er ikkje den horisontale linjeføringa på strekninga som allereie er utbetra, i tråd med vegnormalen (N100). Eksisterande veg som ikkje er utbetra har også noko varierande vertikal linjeføring. Det er stadvis oppsprekt asfalt.

Det er fleire avkøyringar på strekninga og nokon har uheldig utforming med tanke på trafikksikkerheit, bl. anna i høve til sikt. Dette gjeld særleg avkøyringane til gnr./bnr. 59/1/4, 59/1, 59/5, 59/15, 62/14 og til dels Våmartveitvegen. Det er ikkje gang- og sykkelveg på strekninga. Det er ein busshaldeplass ved vestre avkøyring til Vesåsvegen og ein ved Haugsæl. Busshaldeplassen ved vestre Vesåsveg blir òg nytta som stopplomme for tunge køyretøy.



Figur 11. Avkøyring til Vesåsvegen til venstre. Busshaldeplassen/stopplomme til høgre vidareførast, men flytt noko austover. Foto: Statens vegvesen.

[1] ÅDT: årsdøgntrafikk, summen av tal køyretøy som passerer eit punkt på ein vegstrekning (samanlagt for båe retningar) i løpet av eit døgn.

8.1.2 Planlagt løysing

Prosjektet startar ved den vestre avkøyringa til Vesås, like vest for Langeli, fram til avkøyringa til Verpe. Vegen skal utbetrast på dei resterande partia som står att, sideterrenget skal sikrast, og gang- og sykkelvegen skal ligge aust for E134 på heile strekket. Nokre stadar er det nødvendig å justere veglinja for å få plass til gang- og sykkelveg.

Ved vestre avkøyring til Vesås vil ein i planen vidareføre busshaldeplassen, samt etablere ei ny aust for vegen like ved Langeli (Figur 11). Haldeplassen for austgåande trafikk blir kombinert med stopplomme for tyngre køyretøy. E134 sørvest for Hjarpedalen er allereie utbetra, men for å få plass til gs-veg må ein ta meir av skjeringa. Det medfører noko høgare skjeringar (Figur 13).

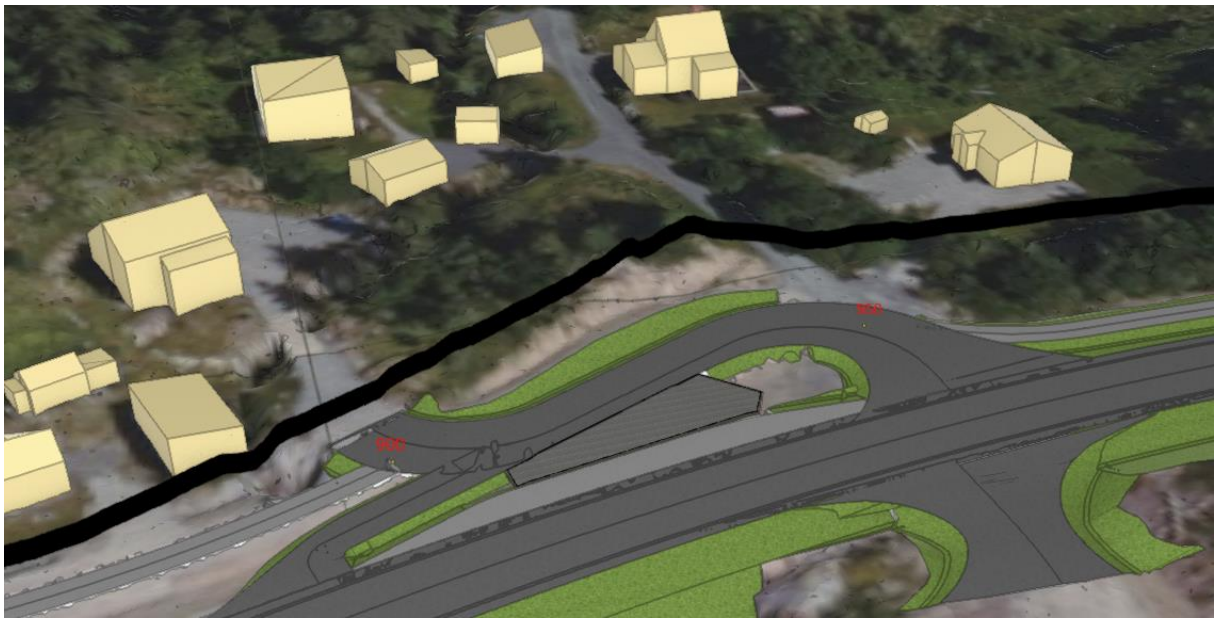


Figur 12. Like aust for vestre avkøyring til Vesås blir det to busshaldeplassar for aust- og vestgåande trafikk. Haldeplassen for austgåande trafikk blir kombinert med stopplomme. Kjelde: 3D-modell, SVV, 2026.



Figur 13. Ved avkøyring til Hjarpedalen. Det planleggast for gs-veg på innsida, og det er nødvendig å ta meir av skjeringa aust for vegen. Kjelde: Google Maps.

Det vert også etablert ein ny busshaldeplass ved den austre avkøyringa til Vesåsvegen (Figur 14). Denne vert utforma med på- og avstiging for både aust- og vestgåande trafikk på same side. Ved Haugsæl vert den eksisterande busshaldeplassen flytt austover og med same utforming som ved Austre Vesåsveg. Gamlevegen nyttast som gs-veg frå profil 650 til 900. I dette partiet har GS-vegen ei breidde på 4,0 m mellom profil 800-900 då det er kombinert tilkomstveg til bustadar. Dette gjeld også ved profil 850-1000.



Figur 14. Ny busshaldeplass for aust- og vestgåande trafikk ved avkøyring til austre Vesåsveg. Kjelde: 3D-modell, SVV, 2026.

Vertikalgeometrien vert som fylgje av utbetringa noko endra, sjølv om store delar av vegen ligg på same nivå som eksisterande veg. Høgbrekket like vest for Jamsgard er senka av omsyn til siktkrav (Figur 15). Vidare austover mot Bøgrend Auto fylgjer vegen mykje av same høgde som eksisterande veglinje, før det stig opp mot Haugsæl med 6%. Ved profil 1100 er veglinja justert mot sør i den grad det var nødvendig for å greie å kome ned til 6% på vegen.



Figur 15. Høgbrekket like vest for avkøyring til Jamsgard til høgre i biletet blir senka. Foto: Statens vegvesen.

Det vert sett av areal til rekkverksrom på delar av strekninga. Dette gjeld ved profil 550-1350. Der det er mogleg er det lagt inn utslaking av sideterrenget til 1:4 for å unngå rekkverk. Elles er fyllingar lagt med helling på 1:1,5.

Det er naudsynt å leggje om/utbetre fleire av avkøyringane på strekning. Avkøyring til gnr./bnr. 63/3 (Langeli) blir flytt litt aust for å kome meir vinkelrett på hovudveg, og sikre betre sikt. Gnr./bnr. 60/3 og 60/9 får ny felles avkøyring frå E134. Avkøyring til Nestestogvegen vert vidareført. Avkøyring til 59/1 får ny avkøyring like sør for driftsbygning, via o_GS5. Denne delen av GS-vegen er kombinert med køyreveg for å sikre tilkomst til bustad, og for å sikre at landbrukskøyretøy kan køyre på gs-veg for å få avkøyring rett ovanfor V7 som sikrar driftstilkomst til skogteig og dyrka mark. V7 blir ny avkøyring for eigedomane 59/5, 59/30, 59/29 og 59/24. Ved Bøgrend Auto blir det ei avkøyring.

Spesielt om gang- og sykkelveg

Det er regulert inn gang- og sykkelveg på heile strekninga. Ved pel 650 og fram til avkøyring til austre Vesåsveg vil mjuke trafikantar kunne nytte gamle E134. Det er i hovudsak lagt til grunn 3 m mellom veg og gang- og sykkelveg. Frå profil 600 til om lag 850 er det lagt inn rabatt for tilpasse breidde på bru og for å unngå meir inngrep i skjering nord for vegen ved profil 750. I dette partiet fylgjer ny GS-veg dagens E134. Det er krav om ljossetting av gang- og sykkelveg, jf. vegnormalen N100.

8.1.3 Verknader av planen

Hovudføremålet med planarbeidet er legge til rette for at det kan byggjast ein trygg og effektiv E134. Planlagt veg tilfredsstiller krav til geometri, vegbreidder og sikt i tråd med vegnormalane. Utbetring av kurvatur, breiare veg og sikkert sideterreng vil gje betre trafikkavvikling, redusere tal ulukker og redusere skadeomfanget om ulukka fyrst skjer.

Etablering av GS-veg vil i svært stor grad auke tryggleiken for mjuke trafikantar. Gang – og sykkelveg avheng av løyving frå Vinje kommune. Betring og etablering av fleire busshaldeplassar er eit positivt bidrag til trafikksikkerheita, særleg ved austre Vesåsveg som får heilt ny haldeplass. Det har vore eit mål å planlegge for å unngå kryssing av veg.

8.1.4 Avbøtande tiltak

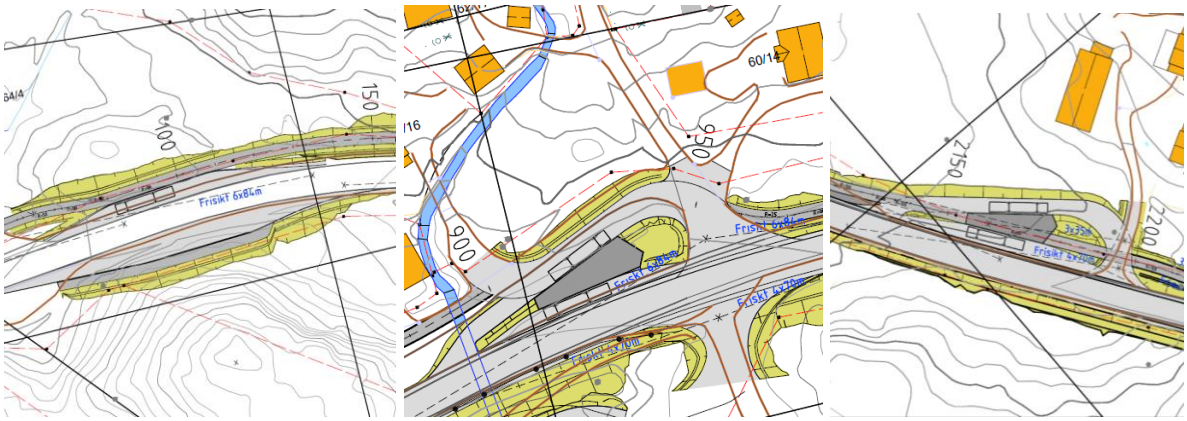
For å kunne utbetre ny veg er det naudsynt med inngrep i tilstøytane areal (areal regulert til mellombels bygg- og anleggsområde). Det er viktig at areala blir tilbakeførte og revegetert på ein slik måte at dei naturleg vil inngå som ein del av tilstøytane areal.

8.2 Kollektivtrafikk

Innanfor planområdet er det to skilta busshaldeplassar. Den vestlegaste haldeplassen er like ovanfor avkøyringa til Vesås og er for austgåande trafikk. Ved Haugsæl er busshaldeplassen aust for vegen og nyttast for både aust- og vestgåande trafikk.

I planforslaget vert lokaliseringa for dei to busshaldeplassane vidareført, men med haldeplass for både aust- og vestgåande trafikk på begge stadane. Det inneber at det blir ei lomme på kvar side av vegen ved vestre Vesåsveg (o_KH1 og o_KH2), medan haldeplassen ved Haugsæl

(o_KH4) blir for begge køyreretningane, men lokalisert på ei side. Denne utforminga gjeld også for den nye haldeplassen ved Austre Vesåsveg (o_KH3). Sjå Figur 16 for utforming av haldeplassane.



Figur 16. Dei fire haldeplassane på strekninga. Midten og høgre syner høvesvis austre Vesåsveg og Haugsæl som er kombinert haldeplass for begge køyreretningar. Kjelde: C-teikning, Statens vegvesen.

8.3 Konstruksjonar

Det er to konstruksjonar på strekninga i dag. Dette er ei bru, og ein innstøypt kulvert. Sjå Figur 17. Brukonstruksjonen er av betong og har eit spenn på ca. 6 m. Natursteinsmurar fungerer som berande sideveggar. Attistogbekken renn gjennom ein sirkulær innstøypt kulvert på 800mm. Bru over Kåvsåi vil bli fornya, og stikkrenne for Attistogbekken er tilrådd å bli forlenga.



Figur 17 Til venstre: bru over Kåvsåi. Til høgre: Attistogbekken renn gjennom kulvert. (Foto: Statens vegvesen).

8.4 Universell utforming

Alle nye tiltak er i utgangspunktet utforma slik at dei kan byggast med universell utforming. Kravet til universell utforma gang- og sykkelveg utanfor tettbygd strøk er maks 5% stigning dersom stigninga er lengre enn 100 m.

Mellom profil 1175 – 1725 får gang- og sykkelvegen ei stigning på 6% over ei strekning på 250 m. På grunn av topografi er det ikkje mogleg å tilfredsstille kravet om maks 5%. Ny GS-veg vil fylgje linjeføringa til ny E134, som er akkurat innanfor kravet til maks stigning for hovudveg på 6%. Planlagt veg og gs-veg er også lagt med omsyn til dyrka mark, då ein som eit hovudprinsipp skal unngå/redusere inngrepet så langt ein kan. Det er ikkje mogleg å legge GS-vegen i anna trase på strekninga utan at gs-vegen må leggast på motsett side av E134. Dette er vurdert som lite heldig då ein vil få to kryssingspunkt på gs-vegen. Alle bustadar er tilknytt gs-vegen på den sida den er planlagt. Sjå omtale kap. 8.15.

8.5 Landskapsbilete

Landskapsbilete handlar om romlege og visuelle eigenskapane og korleis landskapet opplevast som fysisk form. Landskapsbilete omfattar alle omgivnadane, frå det tette bylandskapet til det upåverka naturlandskapet.

8.5.1 Skildring av planområdet og eksisterande situasjon

Nasjonalt referansesystem for landskap beskriv 45 ulike landskapstypar i Noreg.
Planområdet ligg i landskapsregion 12, «Dal og – fjellbygder i Telemark og Aust-Agder» og i underregionen «Vinje/Mo». Denne underregionen dekker Skiensvassdraget frå Mo til Vågsli. I NiN-kart (jf. www.artsdatabanken.no) er landskapet i området karakterisert som eit «Innlandsdallandskap», og eit «relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø».

Bøgrend er eit til dels opent jordbruk- og kulturlandskap, og er ein del av dalføret som E134 snor seg gjennom (Figur 18). Ved Vinjeflaten opnar landskapet seg opp med Vinjevatn i sør som eit sentralt landskapselement. Her frå har vegen ei stiging opp Kyrkjebakkane til Vesåsavkøyringa (vestre), og landskapet er prega av spreidd busetnad, og mykje vegetert landskap. Vinjevatn er ikkje synleg frå planområdet. Vidare køyrer ein gjennom ei landbruksprega grend med dyrka mark på begge sider av vegen, og Veggsfjell og fjellpartia ved Storemidtfjell i vest og sør som omringar grenda i det store landskapsbiletet. Det er gardsbruk på begge sider av vegen, men busetnad har generelt ei hovudtyngde nord for E134. Terrenget er kupert, og det er fleire av gardane i grenda som ikkje er synleg frå hovudvegen, både på grunn av terreng og vegetasjon.

Dyrka mark, vegens kurvatur og skog dannar mindre lokale rom langs strekninga. Ved Bøgrend Auto er landskapet meir ope og vidt, medan det smalnar inn med vegetasjon og mindre dyrka mark i sørleg retning mot Verpe.



Figur 18. Dyrka mark, skog og kulturlandskap er karakteristiske trekk i landskapet gjennom Bøgrend. Kjelde: Kommunekart.com 3D.

8.5.2 Planlagt løysing

Utbetring av E134 skjer i stor grad langs eksisterande vegbane. I skjeringa mellom profil 300-450 (GS-veg) må ein lengre inn i skjeringa for å få plass til gs-veg med grøft og sideareal på innsida av hovudvegen. Omtrent ved avkøyringa til austre Vesåsveg og fram til Haugsæl er senterlinje for E134 justert mot sør for å oppnå betre kurvatur, samt at gs-veg blir liggande på innsida. Frå profil 2250 – 2700 (GS-veg) er veglinja justert mot vest for å unngå ytterlegare inngrep i lausmasseskjeringane på austsida av vegen.

8.5.3 Verknader av planen

I Bøgrend følger utbetringa eksisterande veg og konsekvensane for landskapet er små. Verknadane av tiltaket er at landskapet truleg vil opplevast meir ope, som fylgje av betre sikt. Både vegetasjonsrydding og riving av bygningar tett på veg vil bidra til eit meir ope landskap. I vest, like nedanfor Hjarpedalen (p300-450) vil skjeringa bli høgare og større. Som eit tiltak for å redusere inngrep på dyrka mark blir fyllingar lagt med helling 1:1,5. Det fører til behov for rekkverk. Med revegetering av fyllingar vil sideareala overtid få eit meir dempa inntrykk. Høgspentlinja er planlagt å leggast i veg, og traseen for luftspenn vil også gro att med tida.

8.5.4 Avbøtande tiltak

- Ta vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon
- Vegetasjonsetablering. Bruke stadlege vegetasjonsmassar på fyllingane der vegen går gjennom naturleg terreng (skog). Sprøytesåing med frøblanding tilpassa staden og nyttast der vegen går gjennom dyrka mark og kulturlandskap.
- Tilpassing av sideterreng til eksisterande terreng

8.6 Friluftsliv/by- og bygdeliv

Friluftsliv / by- og bygdeliv handlar om verknadane av tiltaket for brukarane av området. Det handlar om både sosiale og fysiske forhold, men er i denne samanheng avgrensa til dei meir fysiske forhold og det daglege nærmiljøet. Friluftsliv omfattar opphald og fysisk aktivitet i friluft, med sikte på miljøforandring, mosjon, rekreasjon, naturopplevingar, jakt og fiske.

8.6.1 Eksisterande situasjon

E134 som hovudferdselsåre mellom aust og vest går gjennom grenda, og busetnadane ligg i hovudsak på nordsida av vegen. E134 er viktig som bindeledd mellom grender og gardar, og som transportåre for person- og godstrafikk.

Den gamle ferdselsvegen går sør for E134, frå vest er det kopling til Sandnes og vegen koplar seg på omtrent ved Bakken/Kose, og fylgjer sørsida av hovudvegen fram til austre Vesåsveg. Brotstykke av vegen er farbar her frå og til vegen blir tydlegare like sør for Jamsgard. For å ferdast til fots eller med sykkel mellom gardane og grendene må ein i stor grad bruke E134 på kortare eller lengre strekningar. Det er grusveg langs vestsida av Vinjevatn frå Særen til Vinjesvingen. Det er ingen registrerte sommar- eller vinterløyper i eller i nærleiken av planområdet, jf. www.ut.no.
Skogsterrenget langs E134 blir nytta til beite og jakt.

8.6.2 Planlagt løysing

Sjå skildring i kapittel 8.1.2.

8.6.3 Verknader av planen

Planlagt tiltak med 8,5 meters vegbreidde og breiare vegskulder vil føre til betre sikt og tilgjengelegheit. Viss kommunen løyver midlar til GS-veg vil det auke trafikksikkerheita for mjuke trafikantar. Det vil auke kvaliteten på nærmiljø for grenda ved å gjera det lettare og tryggare å ferdast langs vegnettet. For temaet friluftsliv vil det vera positivt at gs-veg kan nyttast som transportetappe for å koma seg ut i terrenget. Elles vil det vera lite påverknad på temaet friluftsliv.

8.7 Naturmangfald og vassmiljø

Naturmiljø omfattar alle terrestriske (landjord), limniske (ferskvatn) og marine system (brakkvatn og saltvatn). Temaet tek føre seg naturtypar og artar som har tyding for dyr og planters levergrunnlag, samt geologiske førekomstar. Naturmangfald vert definert som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning», jf. naturmangfaldlova (NML).

Vassmiljø er økologiske og kjemiske forhold i ein vassførekomst. Ein vassførekomst er ei avgrensa og betydeleg mengd av overflatevatn, som til dømes ein innsjø, magasin, elv, bekk, kanal, fjord eller kyststrekning, eller eit avgrensa volum grunnvatn i eit eller fleire grunnvassmagasin. Vassmiljø er eit tverrfagleg tema som òg blir omtalt direkte/indirekte i kapitla om forureining og hydrologi.

8.7.1 Eksisterande situasjon - naturmangfald

Planområdet er i grove trekk bestående av skog, jordbruksareal og kulturmark. Eksisterande veg og busetnad med tilhøyrande tilkomstvegar er også gjennomgående i heile planområdet. Det er gjennomført kartlegging av naturmangfaldet etter Miljødirektoratets instruks (vedlegg 11). Det er registrert fem lokalitetar med naturtypar etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtypar, av desse er det førekomst av naturtypane naturbeitemark og artsrik vegkant. Innanfor planområdet blei det registrert lokalitetar med flekkgrisøre, som er oppført som nært truga på raudlista. Det er ingen verneområde i eller i nærleik til planområdet.

Kommunens fagperson knytt til vilt opplyser at det generelt er lite problem i området. Det er noko elg og rådyr mellom bygningar i partiet mellom vestre Vesåsveg og Nestestogvegen. Det har vore mest påkøyrsler mellom Nestestogvegen og austre del av Vesåsvegen. Til tider kan det vera mykje dyr (hjort) på dyrka mark sør for Jamsgrad, men det er lite trafikk-konflikt med hjort.

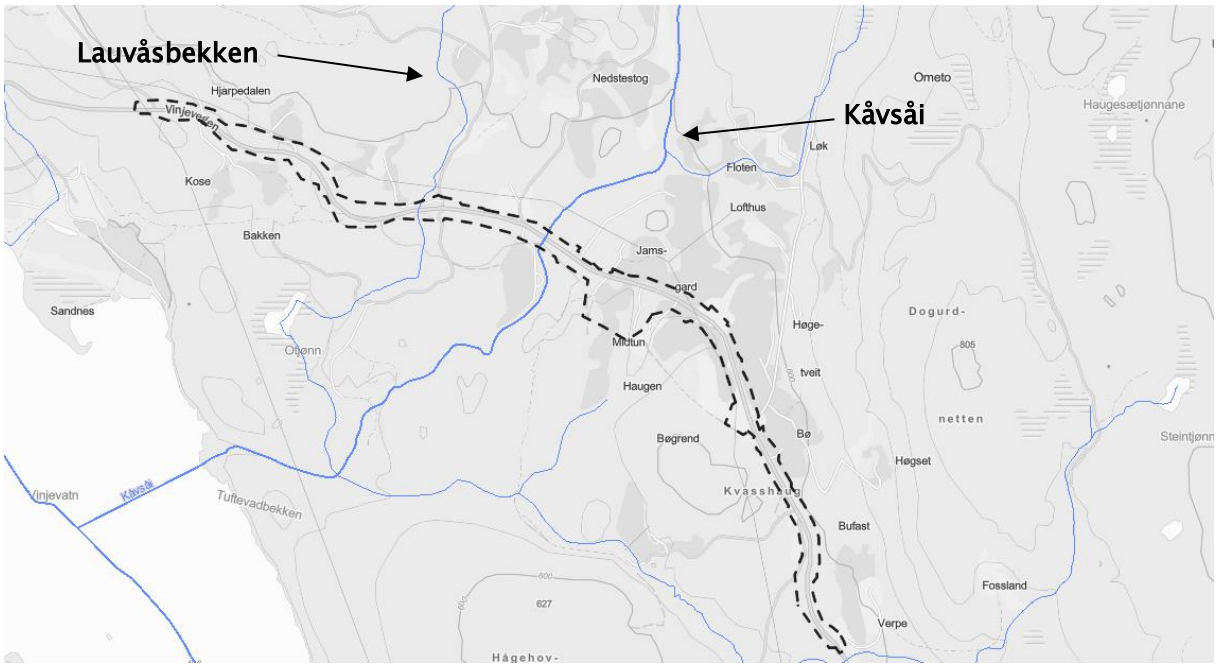
Det er variasjonen i berggrunnen innanfor planområdet, med metasandstein som er dominerande og med innslag av amfibolitt og gabbro. I vest er det to parti med grønnstein.

8.7.2 Framande arter

Det er registrert hagelupin, og japanlerk i planområdet, begge med svært høg risiko (SE). Det er også kjent at det er førekomstar av parkslirekne.

8.7.3 Eksisterande situasjon – vassmiljø

Lauvåsbekken (frå Fetveittjønni) og Tuftevadbekken er ein del av vassførekomsten Vinjevatn og Kåvsåi bekkefelt (016-2943-R) som er registrert med svært god økologisk tilstand. Vassførekomsten Kåvsåi (016-2864-R) er registrert med moderat økologisk tilstand, og er i stor grad påverka av hydrologiske endringar som fylgje av vasskraft. Vassdraga er i liten grad påverka av diffus avrenning frå spreidd busetnad og landbruk. Avrenning og utslepp frå E134 er av ukjent grad, men salting i overgangsperiodar vil i noko grad påverke vassdraga. Det er ikkje kjent at det er knytt ålmenne interesser til delane av vassdraga som ligg innanfor planområdet (Figur 19).



Figur 19 Vassførekomstar som vedkjem planområdet. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

8.7.4 Verknader av planen og avbøtande tiltak

8.7.4.1 Naturmiljø

Dei fem registrerte lokalitetane er lokalisert toleg tett på dagens veg, og dei fleste vil bli påverka av vegutbetringa. Lokalitet 1, naturbeitemark ved Jamsgard, vil ikkje bli råka av planlagt tiltak (Figur 20). Vidare austover vil lokalitetane bli påverka som fylgje av justering av veglinje, og tiltakets breidde, samt anleggsverksemd. Dei fire lokalitetane frå Høgetveit til Verpe er omtalt som eng-aktig sterkt endra fastmark som har stor likskapar med slåttemark. Dei er etablert på menneskeskapt grunn, og såleis mogleg å reetablere. Lokalitet 3, naturbeitemark ved Høgetveit, er ein del av eit større område. Den registrerte lokaliteten vil gå tapt til fordel for gs-veg og sideareal. Lokalitet 4 og 5, eng-aktig sterkt endra fastmark, kan i likskap med lokalitet 2 ved Bøgrend Auto reetablerast. Flekkgrisøre, som er registrert i vest i vegskråning ovanfor gamle Bøgrend skule, vil ikkje bli råka. I dette området er vegen utbetra, og det skal berre gjerast tiltak i form av gs-veg.

Det vurderast at planforslaget i liten grad svekkar utbreiinga av naturtypane. Sjølv om planlagt tiltak medfører eit tap av dei registrerte lokalitetane er det forventa at dette er naturtypar som også førekjem utanfor planområdet. Området er kartlagt innanfor ei definert kartleggingsgrense som er tilpassa planens avgrensing. Tre av lokalitetane som er registrert, er området som har mykje likskapar med slåttemark. Dette er menneskeskapte vegskråningar. Det vil seie at det er stort sannsyn for at nye vegskråningar over tid kan utvikle seg til å bli eng-prega slik dei framstår i dag, og som er positivt for pollinerande insekt. Særleg i område der skråningar kjem tett på beite- og slåttemark er det truleg at eng-artar vil kunne spreie seg til vegskråningar.



Figur 20 Lokalitet 1 til venstre er naturbeitemark og blir ikkje råka av vegutbetringa. Til høgre ser ein lokalitetar med eng-aktig sterkt endra fastmark som har stor likskapar med slåttemark. Desse vil bli råka av tiltaket, men er mogleg å reetablere i nye vegskråningar. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.



Figur 21 Lokalitetar Lokalitet 4 og 5 er registrert som eng-aktig sterkt endra fastmark som har stor likskapar med slåttemark, og blir råka av planlagt tiltak. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet

Høgspentlinja som i dag ligg mellom E134 og Vinjevatn skal på sikt fjernast og blir lagt i vegen. For dette prosjektet inneber det at ei strekning på rundt 2,7 km, der delar av dette blir tilbakeført til skog/naturmark. Med eit ryddebelte på 15 m tilseier dette at eit areal på 30-35 daa kan tilbakeførast.

Ut frå ei samla vurdering er føreslått løysing i planforslaget det beste for samfunnet. Det er eit utbetringsprosjekt der ein bygger vidare på eksisterande veglinje, framfor å ta i bruk eit

nytt urørt terreng. Omsynet til særleg trafikktryggleik, framkomme, klima og massebalanse veg meir enn opp for dei negative konsekvensane for naturmangfald.

Det er ikkje planlagt for viltgjerde i nytt planforslag, og vilt kan trekke over vegen omtrent som i dag. Vegutbetringa vil føre til eit meir ope landskap som skapar betre sikt slik at ein lettare kan sjå viltkryssingar.

Avbøtande tiltak – sjå kap. 10.6 om YM-plan.

8.7.4.2 Vassmiljø

Konsekvensane for vassmiljø er vurdert til å vera små. Lauvåsbekken, Attistogbekken og Tuftevadbekken kryssar E134 i rør dag. Over Kåvsåi er det bru. På grunn av topografi (bratt – fossar og stryk) så er det ikkje mogleg for fisk å vandre opp til vegen i de nemnte bekkane frå Vinjevatn. Dagens løysingar med bru og kulvert vert vidareført i nytt planforslag, men med rør som har kapasitet i tråd med framtidige prognosar med klimapåslag. Anleggsperioden vil vera i eit kortsiktig perspektiv. Ein kan ikkje sjå at planlagde tiltak endrar vassmiljøet verken oppstrøms eller nedstrøms E134.

8.7.4.3 Framande arter

Framande arter blir ivaretatt i YM-planen og miljørisken, som blir utarbeidd i byggeplanfasen.

8.7.5 Vurdering av miljøprinsippa i naturmangfoldsloven

§8 Kunnskap om naturmangfald i området

Informasjon om naturmangfald i området er basert på feltarbeid sommaren 2025. I tillegg er det henta inn informasjon frå:

- Miljødirektoratet sine databasar; Naturbase, Vassmiljø, Grunnforureining
- Artsdatabanken sine databasar; Artskart og NiN-kart
- NGU sine databasar; berggrunnskart og lausmassekart
- NVE sine databasar; NVE Atlas og Vann-nett

Ein vurderer kunnskapen om naturmangfaldet i området som god og dekkande.
Kunnskapsgrunnlaget jf. NML §8 vurderast som tilstrekkeleg for dette prosjektet.

§9 Om føre-var-prinsippet

Kravet til kunnskap skal stande i eit rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Planlagde tiltak byggjer på eksisterande vegtrasé, og med utbetring av horisontal- og vertikalkurvatur. Det vurderast at kunnskapen om naturmangfald, og verknadar av tiltaket i planområdet er dekkande for vurderinga av om tiltaket kan føre til skade. Planlagt tiltak vil påverke lokalitetar med eng-aktig sterkt endra fastmark som har stor likskapar med slåttemark. Dette er menneskeskapte areal som er moglege å reetablere i nye vegskråningar. Det vurderast at det lite sannsyn for at tiltaket vil føre til alvorleg skade på vassmiljø. Sjå òg vurdering i 8.7.4.1. Føre-var prinsippet tilleggas difor ikkje stor vekt vidare.

§10 Samla belastning på naturmangfaldet i planområdet

Ein byggjer vidare på eksisterande vegnett, og fleire av lokalitetane som er registrert høyrer til som sideareal til vegen frå før. Totalt sett vurderast påverknaden på naturmangfaldet som svært avgrensa, og det er difor ikkje relevant å vurdere §10 om samla belastning.

§11 Kostnader ved miljøforringing
Statens vegvesen dekker kostnadar ved å iverksette tiltak for å ivareta og framskaffe kunnskap om naturmangfald i området i tråd med nasjonale mål og miljømål i Nasjonal transportplan. Før anleggsstart utarbeider Statens vegvesen ein plan for ytre miljø (YM-plan) som vurderer risiko for aktivitetane som skal gjennomførast og definerer tiltak. Det blir òg laga ein rigg- og marksikringsplan som viser bruk og sikring av rigg – og anleggsområde. I byggeplanfasen vil det vere fokus på naturleg revegetering og kantsoner, sikring av vassførekomstar, unngå forureining eller forringing av vassførekomstar og handtering av framande arter.

§12 Om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar
Paragrafen gjeng ut på å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet ved å ta utgangspunkt i driftsmetodar, teknikkar og lokalisering, som ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gjev dei beste samfunnsmessige resultata. Det leggast vekt på at anlegget skal utførast med driftsmetodar og teknikkar som minimerer terrenginngrep, utslepp eller andre uheldige effektar som kan føre til miljøforringing eller negativ påverknad på biologisk mangfald.

8.7.6 Vurdering av vannforskriften §12
Det er av nasjonal interesse at vassførekomstar skal vernast mot forverring, og forbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. forskrift om rammer for vassforvaltninga (vannforskriften) §§4 – 7. Vassforskrifta §12 skal vurderast når det planleggast nye inngrep eller aktivitetar i ein vassførekomst som kan føre til at miljømål ikkje blir nådd, eller at tilstanden blir forringa. Dette gjeld særleg tiltak som kan påverke hydromorfologiske forhold, vasskvalitet eller økologiske funksjonar.

Planlagt tiltak omfattar oppgradering av eksisterande bru samt utskifting av kulvertar til større dimensjonar for å auke kapasiteten. Tiltaka er i hovudsak ei vidareføring av eksisterande kryssingar. Det er vurdert at tiltaka ikkje vil føre til vesentleg forringing av vassførekomstane. Tiltaket vil auke kapasiteten i kulverten til sideløpet til Kåvsåi (Attistogbekken), noko som kan bidra til betre vassføring, redusert erosjonsfare og mindre risiko for oppstuving og flaumskadar. Det føreligg ikkje tiltak som tilseier at det blir vanskeleg å nå måla om god økologisk tilstand.

I anleggsfasen vil det kunne vera ein risiko for påverknad på vassmiljø, t.d. gjennom partikkelavrenning. YM-planen vil sikre at påverknaden blir minimert, og det skal bl. anna leggast vekt på å ta vare på eksisterande vegetasjon, samt kantsoner. Ved behov skal kantsoner reetablerast slik at dei får naturleg utsjånad med stadtilpassa vegetasjon.
Ut frå ei samla vurdering vil ikkje planlagt løysing medføre konsekvensar som fører til at miljømåla ikkje blir nådd, eller at tilstanden til vassførekomstane vert forringa. Vassforskrifta §12 kjem av den grunn ikkje til nytte.

8.7.7 Kantvegetasjon, vannressursloven §11
Den fysiske påverknaden på kantvegetasjon langs bekkane vurderast som liten. Eksisterande stikkrenner skal bytast ut, og elles vil bekkebreidder og kantsoner vera uendra. Kantvegetasjon som ikkje inngår som ein del av vegarealet vil ikkje bli råka av tiltaket.

8.7.8 Forholdet til anna lovverk

Alle tiltak i vassdrag krev søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag med omtale av tiltaka og avbøtande tiltak, i tillegg til vannressursloven §11 om kantvegetasjon. Nødvendige løyver etter nemnte lovverk må føreligge før tiltaket kan gjennomførast.

8.8 Kulturarv

Kulturarv handlar om spor etter menneske og bruk gjennom historia knytt til kulturminne, kulturmiljø og kulturhistoriske landskap. Kulturminne og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminne. Kulturminne er definert som alle spor etter menneskeleg verksemd i det fysiske miljøet vårt. Kulturmiljø er definert som område der kulturminne inngår som ein del av ein større heilskap eller samanheng.

8.8.1 Eksisterande situasjon

Planområdet består i stor grad av skog og landbruksareal. Innmarksbeite og dyrka mark er fleire stadar langs strekninga. Telemark Fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringar (2025) og gjort funn av tre lokalitetar med automatisk freda kulturminne (*Figur 22*). KulturminneID 336011-0, ved Jamsgard, er dyrkingsspor datert til folkevandringstida. KulturminneID 336013-0 er dyrkingsspor datert til mellomalderen og lokalisert like aust for Vinje Bryggeri. KulturminneID 336015-0 er slaggførekomst sør for E134 på eigedomen til Høgetveit og med datering til mellomalderen.

Det er registrert tre nyare tids kulturminne i form av rydningsrøysar og ein kokegrop-lokalitet. Det blei gjort funn av ei oval nedgravning (kulturminneID 336014) av ukjent art som består av kolhaldige siltmassar med bitar av brent leir og skjørbrent stein. Funnet er tolka som botn av kokegrop, men avskrive som nyare tids nedgravning av ukjent art i etterarbeidet. Andre nyare tids kulturminne i området er spor etter gamal ferdsleveg, steingardar, brukonstruksjonar og kugate. Like aust for gardsvegen til Jamsgard står ei lita tømre.



Figur 22 Registrerte kulturminne innanfor planområdet. Kjelde: kulturminnesøk.

8.8.2 Verknader av planen og avbøtande tiltak

Planlagt tiltak kjem i konflikt med kulturminneID 336011-0 (dyrkingsspor) og kulturminneID 336015-0 (slaggførekomst). Dette er lokalitetar ein søkjer om at skal gravast ut. For lokaliteten som er registrert på Jamsgard ligg delar av arealet som skal gravast ut, utanfor planområdet. KulturminneID 336013-0 blir lagt til bevaring i planen, med omsynssone

Bevaring kulturmiljø (H570) i kring. Gjennom føresegner er det sikra at denne sona blir definert med sikringsgjerde i anleggsperioden. Det er også gjort tilpassingar av anleggsbelte for å unngå negative konsekvensar for lafta bygning som høyrer til Jamsgard Nistog (Figur 23).

For å sikre bevaring av nyare tids kulturminne som rydningsrøysar, steingardar og ev. bytesteinar er det lagt inn punkt til YM-planen om at nemnte element i kulturlandskapet som ligg innanfor mellombels anleggsbelte i størst mogleg grad skal takast vare på.

Samla sett vurderast det at konsekvensane for tema kulturminne og kulturmiljø er akseptable.



Figur 23. Lafta bygning like ved avkøyring til Jamsgard Nistog. Foto: Statens vegvesen.

8.9 Naturressursar

Naturressursar omfattar fornybare og ikkje-fornybare ressursar. Vatn, fiskeressursar i sjø og ferskvatn og andre biologiske ressursar er fornybare ressursar. Vassressursar er avgrensa til ferskvatn og omfattar drikkevasskjelder, vatn til næringsmiddelproduksjon, jordbruksvatning og prosessvatn. Vassressursar omfattar både overflatevatn og grunnvatn. Ikkje-fornybare ressursar er jordsmonn og mineralressursar (berggrunn og lausmasser).

8.9.1 Dyrka mark

8.9.1.1 Eksisterande situasjon

Det er dyrka mark på delar av strekninga (Figur 24). Ved profil 800-1450 (Jamsgard-Høgetveit) er det dyrka mark på begge sider av vegen. Ved profil 1450-1600 (Bø) er det dyrka mark på austsida av E134.



Figur 24. Dyrka mark førekjem mellom profil 800-1600. Svarte linjer er føremålsgrenser i reguleringsplanen. Kjelde: AR5, Kilden.

Spesielt om trafikkløysingar for Jamsgard (gnr./bnr. 59/1)

For å drifte garden, og jorda som høyrer til er dei avhengige av å krysse E134 med både dyr og køyretøy. Garden er eit aktivt geitebruk, noko som inneber dagleg køyring med mjølkebil, og elles leveringar tilknytt landbruk. Sommarstid blir areal sør for vegen nytta til beite, og dei er avhengige av å krysse vegen to gonger om dagen med dyra. For å oppnå god trafikksikkerheit i tilknyting til drift av garden er det difor lagt opp til at gs-vegen kan nyttast som kombinert køyreveg, slik at ein kan unngå køyring på hovudveg mest mogleg. Kryssing til sørsida vil skje like ovanfor ny driftsavkøyring (V7). Det planleggast også for undergang for husdyr i kulvert på 2,4x2,4m, slik at dyr og folk trygt kan krysse vegen. Dagens tilkomstveg til garden får avkøyring frå o_GS5. Sjå elles omtale i kap. 8.9.1.2Verknader av planen og avbøtande tiltak

Spesielt om trafikkløysingar for Høgetveit (gnr./bnr. 57/1)

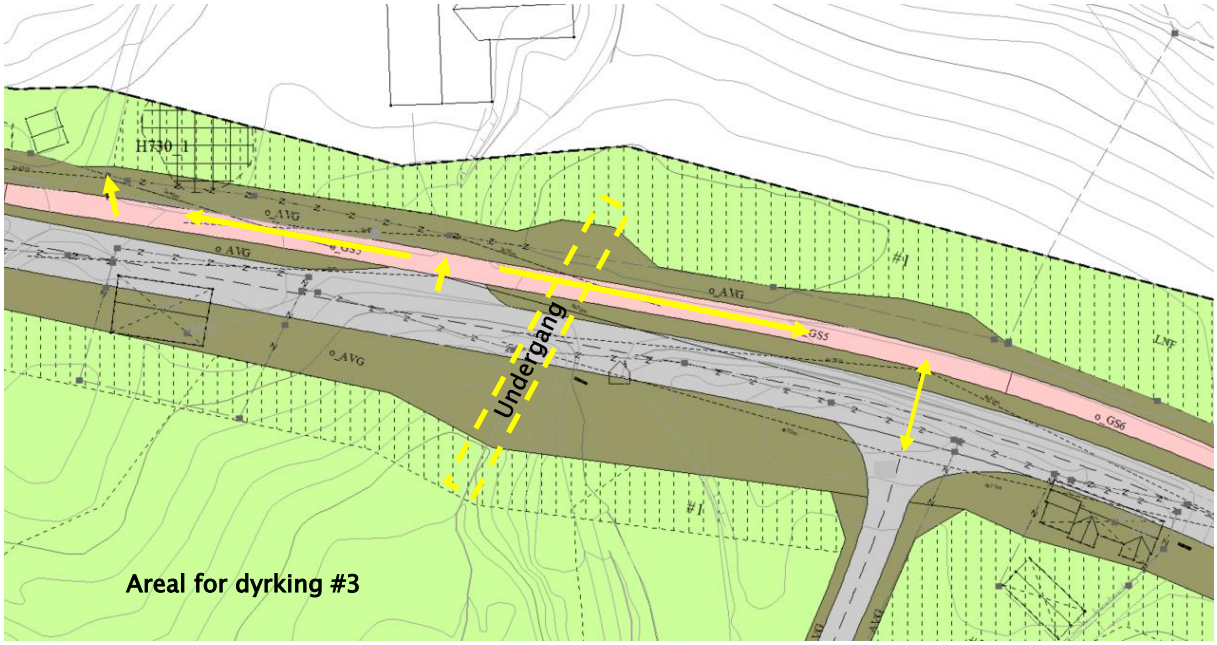
Høgetveit er eit aktivt bruk med sauehald, og for å drifte garden, og jorda som høyrer til er dei avhengige av å krysse E134 med både dyr og køyretøy. For å sikre tilkomst til dyrka mark sør for driftsbygningane er det tillete å køyre på gs-vegen. Jordet er bratt, og det er difor lagt til rette for tilkomst frå o_GS7. Driftsavkøyring til dyrka mark vest for E134 er sikra med avkøyringspiler, slik at ein kan køyre frå gjødselskjellar slik dei gjer i dag. Sjå også omtale i kap. 8.9.1.2.

8.9.1.2 Verknader av planen og avbøtande tiltak

Tap av dyrka mark kjem fram av Tabell 2. Det er størst tap av dyrka mark på gnr./bnr. 59/1 (Jamsgard) og 57/1 (Høgetveit) som fylgje av at senterlinje av E134 vert justert meir mot sør, og breidde på veg, gs-veg og sideareal krev meir areal enn dagens situasjon. Det har vore høg prioritering å få vidareført og forbetra driftstilkomstane til dei ulike teigane. All matjord som blir råka skal takast vare på og nyttast til attendeføring av område til dyrka mark, forbetring av allereie dyrka mark eller nydyrking, jf. krav i føresegnene til planen. Grunneigarane som blir råka må involverast i arbeidet med matjord. Det vil i samband med grunnerverv og

byggeplanlegging utarbeidast ein plan for handtering av matjord. Matjord er òg eit tema i YM-planen som vegvesenet utarbeider før anleggsarbeidet startar.

Det er regulert inn føresegnsområdet #3 for både Jamsgard og Høgetveit for å sikre god arrondering av dyrka mark, samt at det er høve til å dyrke opp og forbetre eksisterande. Tilkomstveg som går over dyrka mark på 59/1 er lagt slik at det skal vera lettare å drifte arealet, arronderingsmessig. Forslaget er utarbeidd i samråd med grunneigar. Det er i tillegg søkt om nydyrking på arealet sør for planområdet, og eventuelle overskotsmassar kan også nyttast i dette område. Garden er eit aktivt geitebruk, som er avhengig av beiteareal sør for vegen. Det er difor lagt til rette for ein undergang (2,4x2,4) for å sikre trygg kryssing for dyra. Sommarstid kryssar dei, i dag, E134 to gonger til dagen. Likedan er drivar avhengig av tilkomst til sørsida for å drifte jordet i samband med bl. anna gjødsling og slått, i tillegg til at det er lagringsplass, for blant anna fòr. Det er av den grunn lagt opp til at GS-vegen er kombinert som køyreveg slik at landbrukskøyretøy skal ha minst mogleg køyring på hovudveg, og for å få kryssing rett ovanfor V7 (Figur 25). Det er gjort ei vurdering av mengde gåande og syklande, opp i mot fordelane det har for drift av garden. Med denne løysinga unngår drivar utfordringar knytt til mellom anna trafikk, kryssing av veg og det blir enklare opprydding etter ev. søl.



Figur 25. Vegløysing er valt for å sikre god drift av dyrka mark. Gule piler viser transport i landbruket. Kjelde: Reguleringsplankart.

På Høgetveit er det lagt inn føresegnsområde for å sikre areal til nydyrking, og utviding av den dyrka marka. Det er lagt til rette for kryssing av hovudveg og gs-veg, samt moglegheit for køyring på gs-veg for å sikre driftstilkomst til dyrka mark.



Figur 26. Areal for nydyrking, og tilrettelegging for køyring på gs-veg sikrar gode driftstilkomstar. Gule piler viser transport i landbruket. Kjelde: Reguleringsplankart.

Tabell 2 Tap av dyrka mark. Permanent tap er areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Mellombels tap er areal regulert til mellombels bygg- og anleggsområde.

Arealbeslag dyrka mark		
	Permanent - daa	**Mellombels -daa**
Fulldyrka jord	5,5	10,7
Overflatedyrka	0,013	0,3
Innmarksbeite	0,8	1,5

Vegen går i gjennom eit aktivt landbrukslandskap og det vurderast at ny plan i større grad vil legge til rette for drift ved at det blir lagt til rette for køyring på gs-veg for å sikre lett tilkomst til dyrka mark. Samla sett vurderast konsekvensane for jordbruket som akseptabelt med gitte tiltak for attendeføring, forbetring eller nydyrking. Gitt at områda som er merkt #3 i plankartet blir stelte i stand kan ein potensielt oppnå om lag 14-15 daa med dyrka mark som anten er forbetra eller nydyrka. Det er gode moglegheiter både i og utanfor planområdet til å kunne kompensere for tapet/arealbeslaget på dyrka mark. Attendeføring, forbetring og/eller nydyrking blir sett på i samråd med grunneigar.

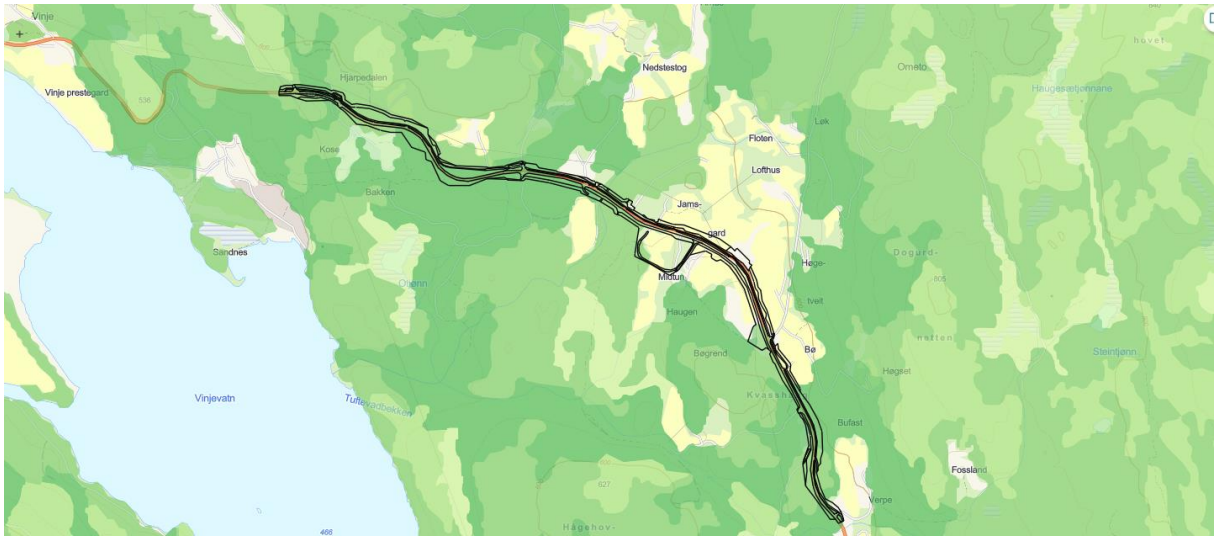
Kommunens landbruksavdeling uttalar seg fylgjande om planforslaget:
Omdisponering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite bør unngåast. Vi ser i pkt 8.9.1.2 «Verknader av planen og avbøtande tiltak» at det er gjort gode tilpassingar for å

bøte på dette. Det gjeld matjordplan med føremål nydyrking og betring av eksisterande jordbruksareal – samt å etablere god arrondering av areal.
Me registrerer positivt at planen sikrar areal til å etablere kulvert for sikker kryssing med husdyr – samt legger opp til å unngå trafikk med landbruksmaskiner i vegbanen.

8.9.2 Skogbruk

8.9.2.1 Eksisterande situasjon

Boniteten på skogen varierer i stor grad mellom høg og middels bonitet langs veglinja, med små innslag av område med låg bonitet (Figur 27).



Figur 27 Oversikt over skogbonitet. Ljos grønt = låg bonitet, grønt = middels bonitet, mørk grønt = høg bonitet. Svarte linjer er føremålsgrenser. Kjelde: Naturbase, Miljødirektoratet.

8.9.2.2 Verknader av planen og avbøtande tiltak

Tap av skogsmark kjem fram av Tabell 3. Eksisterande vegfyllingar er med i berekninga då desse er registrert med bonitet. På same måte som eksisterande fyllingar vil nye fyllingar over tid også framstå som skogsmark.

Tabell 3 Tap av skogsareal. Permanent tap er areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Mellombels tap er areal regulert til mellombels bygg- og anleggsområde.

Arealbeslag skog		
	Permanent - daa	**Mellombels - daa**
Høg bonitet	2	
Middels bonitet	15	12
Låg bonitet	0,3	0,9

Planen inneber eit forholdsvis lite tap av skogsmark, då ein i stor grad fylgjer dagens veglinje. Tapet av skogsmark kjem som fylgje av ei større breidde av samferdselsføremål ved at vegen blir breiare og breidde av gs-veg, samt grøft- og sideareal. Det er regulert inn litt «romsleg» med areal til anna veggrunn då det er knytt noko usikkerheit til dei teoretiske fyllingane og skjeringane. Arealtapet forventast av den grunn å kunne bli noko mindre enn det planen viser.

Planen legg opp til etablering av leggeplassar for tømmer fleire stader. Det er òg regulert inn driftsavkøyringar som sikrar tilgang til skogeigedomane.

Samla sett vurderast konsekvensane for skogbruket som akseptabelt.

8.9.3 Vassressursar

Nasjonal grunnvassdatabase (Granada) syner at det er enkelte brønnar i området. Nokre ligg noko på veganlegget. Omsynet til dette vil bli fylgt opp i anleggsfasen. Sjå òg kapittel 8.16.1.

8.10 Grunnforhold, ras- og skredfare

8.10.1 Geologi

Det er gjennomført kartlegging og ingeniørgeologiske vurderingar (vedlegg 6).
Bergartane i området er dominert av kvartsitt og kvartsskifer, med enkelte innslag av amfibolitt. Grad av oppsprekking i bergmassen varierer mellom de ulike bergskjeringane. I nord-vest er det tendensar til ugunstig sprekkeorientering med steile sprekkeplan som heller ut mot vegen.

Langs strekninga er det seks bergskjeringar, der to av dei er ca. 8 m høge. Det er også tre eksisterande bergskjeringar. Det er ingen skjeringar over 10 m høgde. Detaljar på helling og breidde på berghyller vurderast i byggeplanfasen.

8.10.1.1 Ras- og skredfare

NVE sine aktsemdskart syner at det er mogleg fare for snøskred og jord- og flaumskred innanfor planområdet. Det er ingen aktsemdsområde for steinsprang i området. Det er ikkje registrert skredhendingar på veg, eller nedfall frå bergskjeringar.

Sideterreng som gjev utslag på aktsemdskart for snøskred er i stor grad vegetert med skog. Potensielle løsneområde er små. Jord- og flaumskred vil normalt gå i løp definert av forseinkingar, kløfter og i bekkar langs ei dalside. Skredfaren langs planlagt tiltak for nemnte skredtypar er vurdert å vera innanfor sikkerheitskravet i N200 om skred på veg (vedlegg 6).

8.10.2 Geoteknikk

Det er gjennomført kartlegging og geotekniske vurderingar. Sjå vedlegg 7. NGU sitt kvartærgeologiske kart viser at område er dominert av morene med samanhengande morenedekke, stadvis med stor mektigheit. Område ligg over marin grense.

Det er utført inventering av kortare myrdrag registrerte med myrdjupn på inntil 3 meter. Det er også registrert berg i dagen. Det er identifisert to bergskjeringar (profil 200-500 og 2300-2500) med lausmasseavsetningar på toppen som må stabiliserast.

I reguleringsplanen er det sett av godt areal til lausmasseskjeringar vest for Hjarpedalen, og partiet aust for gnr./bnr. 57/13 m.fl. slik at det skjeringane kan sikrast tilstrekkeleg (Figur 28).



Figur 28 Til venstre: lausmasseskjering sørvest for Hjarpedalen. Til høgre: lausmasse-skjeringar aust for industriområde (gnr. 57 bnr. 13 m.fl.). Kjelde: Reguleringsplankart.

8.11 Forureining – støy, luft og grunnforureining

8.11.1 Støy

8.11.1.1 Eksisterande situasjon

Det er gjennomført støyberekningar. Sjå vedlegg 8. Støyberekningane viser at ingen bustadar får auke i støynivå over 2,4 dB, og det er ikkje krav til vidare vurdering av støytiltak. Etablering av gang- og sykkelveg vil ikkje utløyse krav til støytiltak.

8.11.2 Luft

Luftkvaliteten i området er god. Utbetring av E134 endrar ikkje luftkvaliteten.

8.11.3 Grunnforureining

Det er ikkje registrert område med forureina grunn i området, jf. databasen Grunnforurensning til Miljødirektoratet. Berggrunnen er ikkje syredannande (sulfid).

På gnr./bnr./fnr. 59/3/4, 57/28 og 57/18 har det tidlegare vore bensinstasjon. På gnr./bnr. 57/23 og 57/16 har det vore næringsverksemd, og til tider lagring av diverse køyretøy. For sikkerheits skuld skal det på desse stadane takast prøver av jorda før ein gjer tiltak. Om det viser seg at jord er forureina, må det setjast i verk tiltak. I planen er det lagt inn føresegnsområde som sikrar at dette blir avklart.

8.12 Hydrologi

Det er gjennomført hydrologiske berekningar for Kåvsåi med sideløp (Attistogbekken), bekken frå Fetveittjønni og Tuftevadbekken. Sjå vedlegg 9. E134 Bøgrend fell inn under sikkerheitsklasse V2 (ÅDT = 500 – 4000) i Statens vegvesen sin vegnormal N200, med krav om dimensjonering mot flaum med 200 års gjentaksintervall.

Nedbørfeltet for bekken frå Fetveittjønni er uregulert og består i stor grad av skog. Bekken renn gjennom kulvert, som er berekna til å ha tilstrekkeleg kapasitet.

Nedbørfeltet til Kåvsåi består av skog med noko innslag av myr og tjønnar. Mesteparten av feltet drenerer til magasinet Våmarvatn med eit nedbørfelt på 26 km^2. Restfeltet nedstraums

Våmarvatn er på 11 km². Det er bru over Kåvsåi i dag, medan sideløp (Attistogbekken) går i stikkrenne. Ny bru vil sikre at ein oppnår kravet på 0,5 m fribord over vasslinje. Det er tilrådd å forlenge dagens 800 mm-rør for sideløpet.

Nedbørfeltet til Tuftevadbekken er lite og dominert av skog. Det er tilrådd å legge ein ny og større kulvert, eller eit parallelt rør rett nord for dagens. Det er også tilrådd å anlegge vingemurar sidan vatnet har høg hastigheit ned mot kulvert, samt å flytte det noko nordover med omsyn til nærliggande bustad.
Sjå nærare skildringar i rapport, vedlegg 9. Detaljar avklarast i byggeplanfasen.

8.13 Barn og unge

Ein kjenner ikkje til at planen råkar område som er spesielt bruka av barn og unge, til dømes leikeområde. Planen legg til rette for betre trafikksikkerheit og det vurderast at barn og unge sine interesser såleis vil bli betre gjennom ny plan. GS-veg er også eit viktig tilbod i nærmiljøet.

8.14 Massehandtering

Det er underskot av steinmassar i prosjektet. Det planleggast å samkøyre prosjektet med E134 Bøgrend – Særensgrend der det er masseoverskot. Overskotsmassane frå Bøgrend-Særendsgrend-prosjektet skal i hovudsak nyttast internt, men ein tek sikte på at noko av massane kan nyttast gjennom Bøgrend.

Handtering av massar skal skje innanfor dei regulerte bygg- og anleggsområda, samt areal avsett til vegføremål. I byggeplanfasen skal massebalansen optimaliserast ytterlegare. Reguleringsplanen har eit handlingsrom slik at linja kan justerast noko opp eller ned med omsyn til blant anna massebalansen.

Vegetasjonsdekke og matjord skal ikkje blandast med andre massar eller underliggande massar. Matjord skal nyttast på dyrka mark, forbetring av dyrka mark eller til nydyrking.
Føresegnene stiller krav om matjordplan. Planane må vere utarbeidd før byggearbeidet kan settast i gang. Detaljar kring massehandtering kjem fram av konkurransegrunnlag i byggeplanfasen.

8.15 Fråvik frå vegnormalane

Det er søkt om fråvik frå krav i vegnormalen N100 for å få gjennomført planlagt tiltak.
Søknadane er grunngjeve ut frå fleire omsyn, mellom anna terrengforhold og arealbeslag, trafikkmengder og kostnadar. Begge fråvikssøknadane er godkjende av Vegdirektoratet.

Det er gjeve fråvik frå fylgjande krav:

- Stigningsgraden for ein GS-veg med lengde over 100 meter skal vera maksimalt 5 %.
- I kryss med nasjonal hovudveg skal trafikkøy anleggas i sekundærvegen.
- Gang- og/eller sykkelvegen skal trekkas 5m tilbake i kryssområdet slik at ein bil som svingar inn kan stoppe mellom primærveg og gang- og/eller sykkelveg.

8.16 Teknisk infrastruktur

8.16.1 Vatn og avlaup, overvasshandtering

Det er ikkje offentleg vann- og avlaupsanlegg i planområdet. Det er nokre grunnvassbrønnar i nærleiken av planområdet, jf. Nasjonal grunnvannsdatabase. Det vil bli gjort ei gjennomgåande registrering av private VA-anlegg i samband med grunnerverv og detaljprosjektering/byggeplanlegging.

8.16.2 Trafo, kraftleidningar mv

Traseen for høgspent går gjennom delar av området. TNett AS ynskjer å nytte høve til å legge høgspentanlegget i jord, og det er aktuelt å legge kabel i veganlegget. Detaljar rundt dette avklarast i detaljprosjekteringa. Luftspennet vil av den grunn bli fjerna. Det er òg lågspentanlegg innanfor plangrensa, og Telenor har anlegg i området.

8.17 Utslepp av klimagassar

Utslepp av klimagass frå arealbeslag er berekna ved bruk av «Klimagasskalkulatoren» som er tilgjengeleg på NIBIO sine nettsider. Sjå Tabell 4.

Tabell 4. Berekna utslepp av CO_2

Estimert samla effekt av tiltaket			
Estimert utslepp	**Tonn CO_2-ekv. 5 år**	**Tonn CO_2-ekv. 20 år**	**Tonn CO_2-ekv. 75 år**
I dag	51	201	750
Som fylgje av planen	2957	3463	4461
Samla effekt	2906	3262	3711

Planen medfører eit utslepp på ca. 4500 CO_2-ekvivalentar knytt til arealbeslag over ein periode på 75 år, som blir vurdert som «noe negativ konsekvens» jf. metodikken for konsekvensutgreiing i rettleiar M-1941. Utsleppet ligg i den nedre del av konsekvensgraden «noe negativ konsekvens», som omfattar utslepp mellom 2000-15 000 CO_2-ekvivalentar.
Om vegen ikkje vert utbetra vil det medføre eit utslepp på 750 tonn CO_2-ekvivalentar på det same arealet.

I alle prosjekt har Statens vegvesen krav om å minimere utslepp av klimagassar. I byggeplanlegginga og i byggefasen vil det leggast vekt på å redusere utslepp av klimagassar gjennom massebalanse og at ein unngår å transportere massar unødig ut av anlegget. Det vil bli utarbeidd eit klimabudsjett for prosjektet med utgangspunkt i kostnadsoverslag og vedtatt reguleringsplan. Målet med arbeidet er å redusere klimafotavtrykket til prosjektet.
Aktuelle tiltak for dette prosjektet kan vera:

- Redusere frakt av masser til eller frå anlegget i byggefasen
- Bruke materialar med lågt klimagassutslepp
- Bruke maskinar med mindre utslepp (eks. elektriske) og initiere effektiv bruk av maskinparken gjennom redusert tomgangskøyring, optimal lasting og godt planlagte arbeidsoperasjonar.

Tiltak vil bli nærare vurdert i detaljplanlegging, utforming av konkurransegrunnlag og tildelingskriterier for byggekontrakt.

9 Risiko og sårbarheit – ROS analyse

Risiko- og sårbarheitsanalysa skal avdekke risiko- og sårbarheitsforhold som er knytt til planområdet. Det overordna målet med risiko- og sårbarheitsanalysa er å førebyggje risiko for samfunnsverdiane liv og helse, tryggleik (stabilitet) og eigedom (materielle verdiar) i samband med reguleringa. I Tabell 5 er det gitt ei skjematisk oppstilling av uynskte hendingar/risikoforhold som bør trekkast fram og som krev vidare oppfylging. Anbefalte tiltak er henta frå risikoskjema i vedlegg 10. Tabellen viser i tillegg i kva slags fase det er anbefalt å gjennomføre tiltaket.

Det er gjennomført TS-revisjon på planen.

Tabell 5 ROS-analyse. Uynskte hendingar/risikoforhold.

Oppsummering av risiko- og sårbarheitsforhold med anbefalte tiltak		**I kva fase tiltak er anbefalt gjennomført**				**ROS-analyse 2025 E134 Vestre Vesåsveg-Verpe**
Nr.	**Tiltak:**	**Reguleringsplan**	**Byggeplan**	**Anleggsfase**	**Driftsfase**	**Status/oppfylging**
Nr. 9 – Flaum i vassdrag	Bekken frå Fetveittjønni (Lauvåsbekken), Kåvsåi og Tuftevadbekken. Gardbekken (ved Bøgrend Auto) er råka av aktsemdsona. Tiltak: ingen tiltak for Lauvåsbekken pga tilstrekkeleg kapasitet til dimensjonerande flaum. Ny bru over Kåvsåi og større kulvert for Tuftevadbekken. Det planleggast for overvasshandtering ved Bøgrend Auto. Kapasitet og utforming på drenering/overvatn skal vera i tråd med SVV handbøkar (V240 – Vannhåndtering – Flomberegninger og hydraulisk dimensjonering). *Ref. NVE og Rapport hydrologi*		**Byggeplan og**	**Anleggsfase**		Kartlegging og berekning er gjennomført. Fylgjast opp i byggefase.

Nr. 12 – Isnedfall	Is-skred frå sideterreng kan førekoma der gs-veg kjem tett på bergskjeringane. Vurderast i BH risikovurdering og tatt inn som tiltak i byggefasen. Det er ikkje kjent problematikk i området i dag . Tiltak: Vurdere isnett, leie vekk vatn frå skjeringa. *Ref. Rapport geologi*		**Byggeplan og**	**Anleggsfase og**	**Driftsplan**	Fylgt opp reguleringsplanfase. Fylgjast opp i byggefase og driftsfase.
Nr. 13 – Høge skjeringar	I planområdet er det eit par skjeringar opp til 8 meter høgde. Det er forventa eit generelt tynt lausmassedekke langs planlagde bergskjeringar. Langs bergskjering 3 er det observert mykje lausmassar som ligg ugunstig plassert i skråninga like over prosjektert skjeringstopp. Tiltak: sikre at lausmassane ikkje ligg med dårleg stabilitet nær skjeringskant, eller at det er fare for erosjon i lausmassane. For ivaretaking av totalstabilitet i planlagde bergskjeringar er det vurdert at god maskinreinsk og bolting er tilstrekkeleg. Lokalstabiliteten er også viktig å ivareta då gang- og sykkelveg vil gå tett inntil bergskjeringane. Det forventast behov for spettreinsk i alle bergskjeringar, samt bolting og stadvis nett. I eksisterande bergskjeringer utan planlagt berguttak må det gjennomførast reinsk og vurdering av behov for bergsikring. Rensk/fjerning av laumassar Statens vegvesen HB N200 leggast til grunn for utføring. *Ref. Rapport geologi*		**Byggeplan og**	**Anleggsfase**		Vurdert i reguleringsplanfase. Fylgjast opp i byggeplan
Nr. 24 – Vassforsyning – private brønnar	I Nasjonal grunnvannsdatabase er det registrert 3 fjellbrønnar. Tiltak: Alle private brønnar bør kartleggast før bygging, og vil bli fylgt opp i byggefase/grunnerverv. *Ref. GRANADA (NGU)*		**Byggeplan og**	**Anleggsfase**		Vurdert i reguleringsplanfase. Fylgast opp i byggeplan

Nr. 35 Forureina grunn	På gnr. /bnr. 57/18, 57/28, 59/3/4 er det tidlegare vore industri og diverse køyretøy. Likedan gnr./bnr. 57/13 og 57/23. Det er difor risiko for at det finnast forureina massar når dette blir grave opp. Det er registrert fleire framande artar, deriblant store førekomstar av lupin. Tiltak: i områda med mistanke om forureining må det takast prøver av grunnen før tiltak kan setjast i gang. Vidare handsamast dette i utføringsfasen der massane ev. blir skift ut og levert til godkjent mottak. For hagelupin, gravbergknapp og japanlerk bør det prioriterast tiltak gjennomførast i tråd med rettleiar frå Miljødirektoratet (M-982) om handtering av lausmassar og forsvarleg kompostering av planteavfall med framande skadelege planteartar.		Byggeplan og	Anleggsfase		Fylgjast vidare opp i byggeplan og utføring.

Alle dei registrerte risikoforholda må fylgjast opp gjennom utarbeiding av byggeplan/detaljplan /konkurransegrunnlag, samt i gjennomføring av tiltaket. Koordinator prosjekterande (KP) og koordinator utførande (KU) innarbeider dette i byggeplan, konkurransegrunnlag og SHA plan for prosjektet.

10 Gjennomføring av forslag til plan

10.1 Framdrift og finansiering

E134 Bøgrend, Vestre Vesåsvegen – Verpe er ein del av Statens vegvesen sin gjennomføringsplanen i perioden 2025-2030, som ei oppfylging av Nasjonal Transportplan (NTP). Finansieringa er statleg og avheng av årlege budsjett. Sjå også kap 10.3.

Gang- og sykkelvegen er avhengig av kommunal finansiering.

10.2 Utbyggingsrekkefølgje

Det kan byggast ut i fleire omgangar og delast opp i delstrekningar, og utbyggingsrekkefylgje blir sett i samband med tilgjengelege midlar.

10.3 Gjennomføringsavtalar

Vinje kommune må koste GS-veg og det er naudsynt med gjennomføringsavtale. Byggeplan skal godkjennast av Statens vegvesen.

10.4 Trafikkavvikling i anleggsperioden

Strekninga fylgjer omtrent same trasé som i dag. Det vil vera naudsynt med trafikkregulering med eitt køyrefelt i delar av anleggsperioden der ny veg byggast over og delvis over eksisterande veg. Gang- og sykkelvegen kan nyttast omkøyringsveg. Vegen skal i utgangspunktet ikkje stengast, men vil i spesielle høve måtte stengast i kortare periodar (eks. ved sprenging).

10.5 Sikkerheit, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Gjennom planarbeidet er det registrert fylgjande forhold som kan gje utfordringar i samband med anleggsgjennomføring:

- Trafikkavvikling gjennom anleggsområde – utrykkingskøyretøy dersom veg er mellombels stengt. Mjuke trafikantar skal trygt i gjennom
- Inngrep i lausmasseskjeringar.

Det blir utarbeidd SHA-plan samtidig med byggeplan/konkurransegrunnlag.

10.6 Ytre miljø

Det blir utarbeidd ytre miljøplan samtidig med byggeplan/konkurransegrunnlag.

Punkt til ytre miljøplan

- Vegetasjonsetablering. Bruke stadlege vegetasjonsmassar på fyllingane der vegen går gjennom naturleg terreng (skog). Sprøytesåing med frøblanding tilpassa staden kan nyttast der vegen går gjennom dyrka mark og kulturlandskap.
- Ta vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon, samt kantsoner
- Tilpassing av sideterreng til eksisterande terreng
- Biologisk mangfald skal takast vare på så langt som mogleg.
- Anlegget skal ikkje spreie framande, uynskte artar. Dette gjeld også arten parkslirekne. Det er gjennomført ei kartlegging av framande planteartar i samband med reguleringsplanarbeidet.
- Bekkar langs vegtraseen må sikrast mot forureining og utslepp under anleggsperioden. Tilsvarande gjeld ved utskifting av stikkrenner/kulvertar.
- Det skal takast jordprøver for å avklare om det er forureining i grunnen på område merkt #5 i plankartet.
- Det skal utarbeidast matjordplan. Matjorda som blir råka skal takast vare på og nyttast til attendeføring av område til dyrka mark, forbetring av allereie dyrka mark eller nydyrking.
- Lagring av vegetasjonsmassar i anleggsfasen bør plasserast så nær utleggingsstaden som mogleg for å unngå frakt av massar. Unngå blanding av ulike massar ved markering.
- Rydningsrøysar og murar i kulturlandskapet som ligg innanfor mellombels bygg- og anleggsområde skal i størst mogleg grad takast vare på.

11 Oppsummering – avveging av verknader

Statens vegvesen har utarbeidd eit forslag til reguleringsplan for E134 Bøgrend, Vestre Vesåsvegen – Verpe i Vinje kommune. Planforslaget omfattar ein ca. 2,7 km lang vegstrekning. Vegen er delvis utbetra, men har parti med smal veg og uheldig horisontal- og vertikalkurvatur. Dårleg sikt i avkøyringar og skjeringar tett på veg førekjem fleire stadar. Det er ikkje gs-veg på strekninga i dag.

Det planleggast ny E134 med breidde 8,5 m og geometri i tråd med gjeldande vegnormalar. Målet er auka trafikktryggleik for alle trafikantgrupper, betre framkome for person – og tungbilar, og reduksjon av klimagassutslepp.

Det er òg planlagt løysing for gåande og syklande på strekninga. Statens vegvesen sin vegnormal stiller ikkje krav om gang- og sykkelveg på strekninga fordi tal gåande og syklande ikkje overstig 50 i eit normaldøgn eller at det er skuleveg. Kommunen må difor koste løysingar for gåande og syklande.

Planlagde tiltak vurderast samla sett som svært positivt og tiltaket samsvarer med prosjektets målsettingar. Prosjektet sine negative konsekvensane er i hovudsak knytt til inngrep i naturtypar, nærføring til enkelte bygningar, landskaps- og terrenginngrep og arealbeslag. Samla sett vurderast prosjektet sine negative konsekvensar som akseptable.

12 Vedlegg

Vedlegg 1 – Innkomne merknader til kunngjeringsfasen
Vedlegg 2 – Innkomne merknadar til tilleggskunngjering 1
Vedlegg 3 – Innkomne merknadar til tilleggskunngjering 2
Vedlegg 4 – Innkomne merknadar til justert planavgrensing, Bøgrend Auto
Vedlegg 5 – Oppsummering av og kommentarar til innkomne merknader
Vedlegg 6 – Geologisk rapport. Statens vegvesen. Datert 17.12.25
Vedlegg 7 – Geoteknisk rapport. Statens vegvesen. Datert 11.05.26
Vedlegg 8 – Støyrapport. Asplan Viak. Datert 25.09.25
Vedlegg 9 – Hydrologi. Skred AS. Datert 05.08.25
Vedlegg 10 – Risiko- og sårbarhetsanalyse. Aquapartner Telemark AS. Datert 24.10.25
Vedlegg 11 – Rapport Naturkartlegging. Asplan Viak. Datert 10.10.25
Vedlegg 12 – Rapport arkeologisk registrering. Telemark Fylkeskommune. Datert 17.10.25
Vedlegg 13 – Teikningshefte. Datert 03.02.26

Statens vegvesen
Pb. 1010 Nordre Ål
2605 Lillehammer

Tlf: (+47) 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

vegvesen.no

Tryggere, enklere og grønnere reisehverdag

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.