Tilstandsrapport

Fjetland TAKST

Fritidsbolig

Tyrveli 1, 3895 EDLAND

VINJE kommune

gnr. 99, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12069-25134 **Referansenummer:** IX6891

Foretak: Fjetland Takst AS **Takstingeniør:** Jan Willy Fjetland **Vår ref:**

Fjetland TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Fjetland Takst AS

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen.

Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader.
Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag.
Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:

Tømrer med eget firma siden 1987
Svennebrev som tømrer i 1990
Byggmester fra 1993
Takstingeniør 2002 UIS
Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst
Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)
TEGoVA Residential Valuer (2017)
Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.
Energiberegning for næring med Simien
Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling.

Fjetland TAKST

Rapportansvarlig

Jan Willy Fjetland
Uavhengig Takstingeniør
jan@fjetland.net
971 82 339

Norsk Mekling

Fjetland TAKST

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med krypkjeller, 1. etasje og hems som er bygget i 1989, med tilbygg i fra 2005.
Boligen er oppført med grunnmur i betongblokker, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med papp, knotteplast med torv over.

Merk at boligen er oppført etter kravene fra byggeåret, noe som må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens tilstand ansees med relasjon til alder som normalt god.

Registrerte tilstandansmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon
Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Det anbefales å grundig vurdere og prioritere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid for å opprettholde og forlenge boligens levetid og funksjonalitet.
Det kan være lurt å konsultere fagfolk for å få spesifikke anbefalinger om hva som bør prioriteres og hvordan oppgraderingene kan gjennomføres på en kostnadseffektiv og langsiktig måte.

Risikovurdering
Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

Tilstandsgrader (TG) er satt i henhold til NS3600 og baserer seg på synlige observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter og god praksis.

Begrensninger ved undersøkelsen:
Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner, og skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.
Det er foretatt visuelle observasjoner og enkle målinger der det har vært tilgjengelig. Målinger av etasjeskiller kan avvike fra NS3600, da det er målt fra yttervegg til yttervegg eller kun i det største rommet per etasje.
Møbler og inventar er kun flyttet der det var nødvendig for å få tilgang til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Øvrige overflater som var skjult av møbler eller tepper, er ikke undersøkt. Skader som hakk i parkett, riper eller sprekker i fliser kan derfor ikke utelukkes.
Funksjonstester av tekniske installasjoner er gjennomført på et grunnleggende nivå, men dette erstatter ikke fullverdig service eller teknisk inspeksjon av fagpersoner.

Ansvarsforhold:
Det er selgers ansvar å opplyse om kjente feil, mangler eller skader som ikke nødvendigvis var synlige under befaringen. Eventuelle avvik fra tilstandsrapportens vurderinger kan avdekkes ved videre bruk, renovering eller oppgradering av bygget. Kjøper bør være oppmerksom på at skjulte feil og mangler kan eksistere og bør vurdere videre undersøkelser ved mistanke om dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

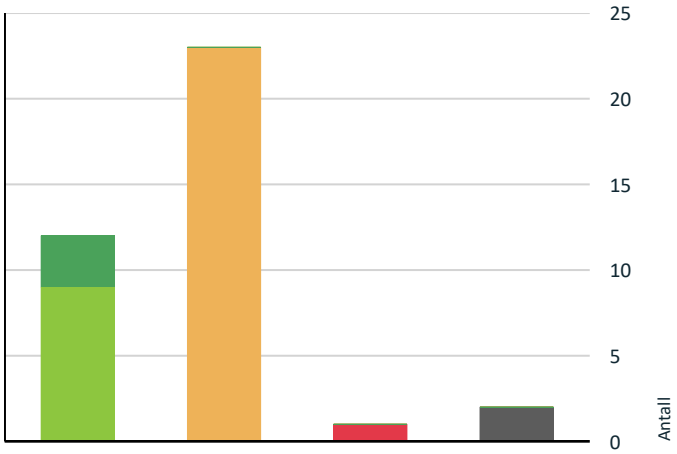
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

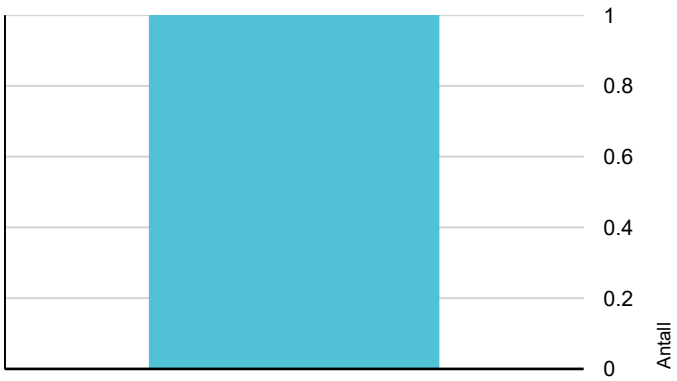
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er har noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Soveroms del
1997	Tilbygg	Stue årstall anslåttt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takket er tekket med papp, med knotteplast og torv over.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert frataknivå og drone,
Sutak er ikke kontrollert.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er behov for etterfylling av torv.
Vindskier og vannbord er slitt, det er også råtepunkter.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Vindskier og vannbord trenger vedlikehold, på sikt utskiftning og fornying.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler takrenne på en side på tilbygg.

Takrenne blir knekt ned av is og snø, det er en side uten mye ferdsel.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Når overflatebehandlingen ikke vedlikeholdes, vil vær og UV-stråling raskt bryte ned overflaten. Allerede innen 1-2 år oppstår mikroskopiske sprekker som øker fuktopptaket, særlig i endeved og mot beslag.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon som er innkledd.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.


Litt av takkonstruksjon er synlig på kott mellom hemsene

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.
Det er 3 dører i trekonstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og parkett på gulv og trepaneler på vegg og tak.
Boligen er brukt og det er normal slitasje på overflatene.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag , det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.
Det er registret 16 mm høydeavvik i stue og soverom i tilbygg.
Flere skeivheter kan ikke utelukkes, målinger er utført med stikktakninger i de to største rom i hver etasje og boligen var møblert.
16mmi stue og soverom.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset innvendig og som har metallbeslag utvendig med vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere brannmurstein innenfor feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG IU Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappene er smale og bratte og tilfredsstiller ikke krav for trapper, men dette er en helt normal trapp å bruke opp til hems.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.
Normal levetid er overskredet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har baderomsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggen er av panel og dvs, at veggen ikke tåler vann, løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke dagens krav til membran på vegger i fuktutsatte områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm i fra dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mangelfull dokumentasjon, krav til dokumentasjon av utførelsen av
membran ikke er oppfylt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må utstyr skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3%, noe som er

tørt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har maltpanel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Deter ikke sokkellist i bunn av baderomsplater i våtsonene.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Materialer som ikke er laget for å tåle fuktighet, som tre eller mdf kan deformeres over tid på grunn av langvarig eksponering for fuktighet.
For å løse dette problemet er det viktig å bruke materialer som er spesifikt designet for våte områder

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. i fra dør.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Bunnlist/oppkant ved dusj er like høy som terskelen ved dør.
Vann på gulv kan utenfor dusj vil renne ut gjennom dør i stedet for å renne til sluk.
Det er sprekker i fugemassen mellom gulv og vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

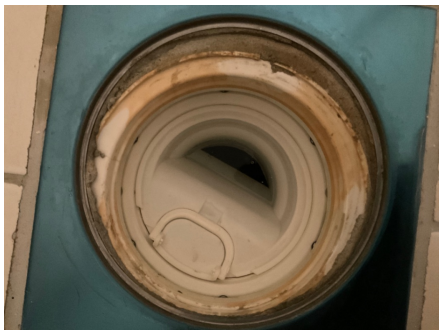
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangelfull dokumentasjon, krav til dokumentasjon av utførelsen av
membran ikke er oppfylt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryteren på viften er defekt, den kan skrus på med tang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for kobberrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 40 år.
Stoppekran er i bod.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det anbefales dirkete koble den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken direkte uten støpsel, dette er ett krav etter 2014.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.
Jeg har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelsen er derfor noe begrenset. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-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.
   2005 I forbindelse med påbygg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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?
    Nei

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

12. 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?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.
Deler av anlegget er skjult,og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke
testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskaffenheten av byggegrunn er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.
Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og

steinsatt.
Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og stripemur av betongblokker.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner mot boligen på 2 sider i fra boligen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.
Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør i grunn er mest sannsynlig i fra byggeåret.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran.
En eventuell utvidet kontroll av rør, kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det naturlig risiko med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

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

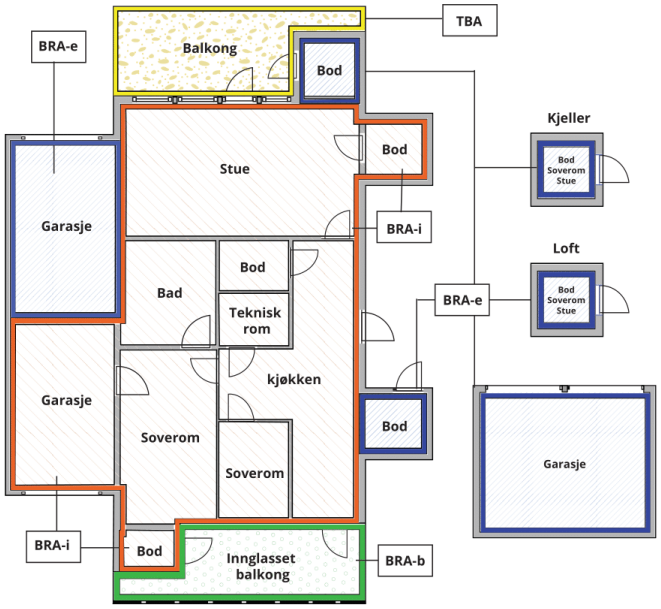
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	78	5		83	27
Hems					
Hems 2					
SUM	**78**	**5**			**27**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Bod, Gang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	Bod 2, Bod 3	
Hems	TV-stue		
Hems 2	Bod		

Kommentar

Hemsene har ikke målbar høyde på minst 190 cm i en bredde på 60 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	78	5

Fjetland Takst AS
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Dagfinn Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	99	108		0	989.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrveli 1

Hjemmelshaver

Berge Dagfinn, Berge Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Vågsli ligger ved Haukelifjell - midt imellom øst og vest.
Det er parkering på tomten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomt med arrondering tilpasset omgivelsene og bygningen.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på att det er bare nødvendige kostnader for å få utbedret mangelen som skal erstattes. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis ingen beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Risikovurdering

*Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Forutsetninger

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0392/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Berge	Dagfinn Berge

Gateadresse
Tyrveli 1

Poststed	Postnr
EDLAND	3895

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 45405532

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0392/25

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kom inn vann i vegg yttergang pga. snø som låg helt inntil vegg opp til tak ifm. at snø ikke ble fjernet etter måking av tak.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fant maur i stue en gang etter noe søl som ikke var vasket vekk

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbil lader

Arbeid utført av: Hus Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Hus Elektro i 2019

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0392/25

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er godkjent ny reguleringsplan med nye tomter rundt denne tomten

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0392/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0392/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Berge	264a0c1f0bb05e339b5633706e37b8f9b51e9767	03.09.2025 19:22:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Berge	36a27bfb553ab8c5b10f5f2e8c74c882834daf41	02.09.2025 10:10:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0392/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

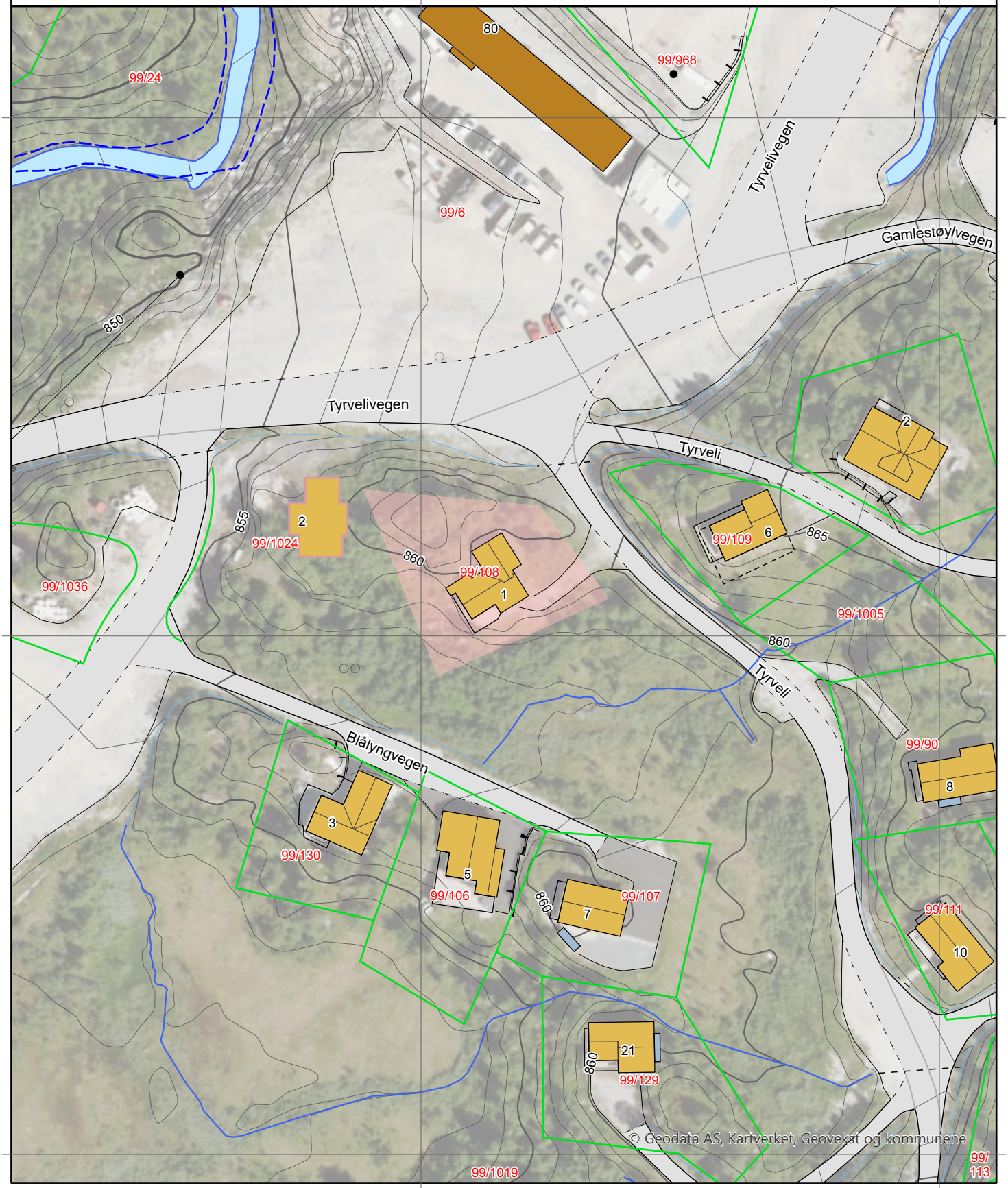
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/108/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

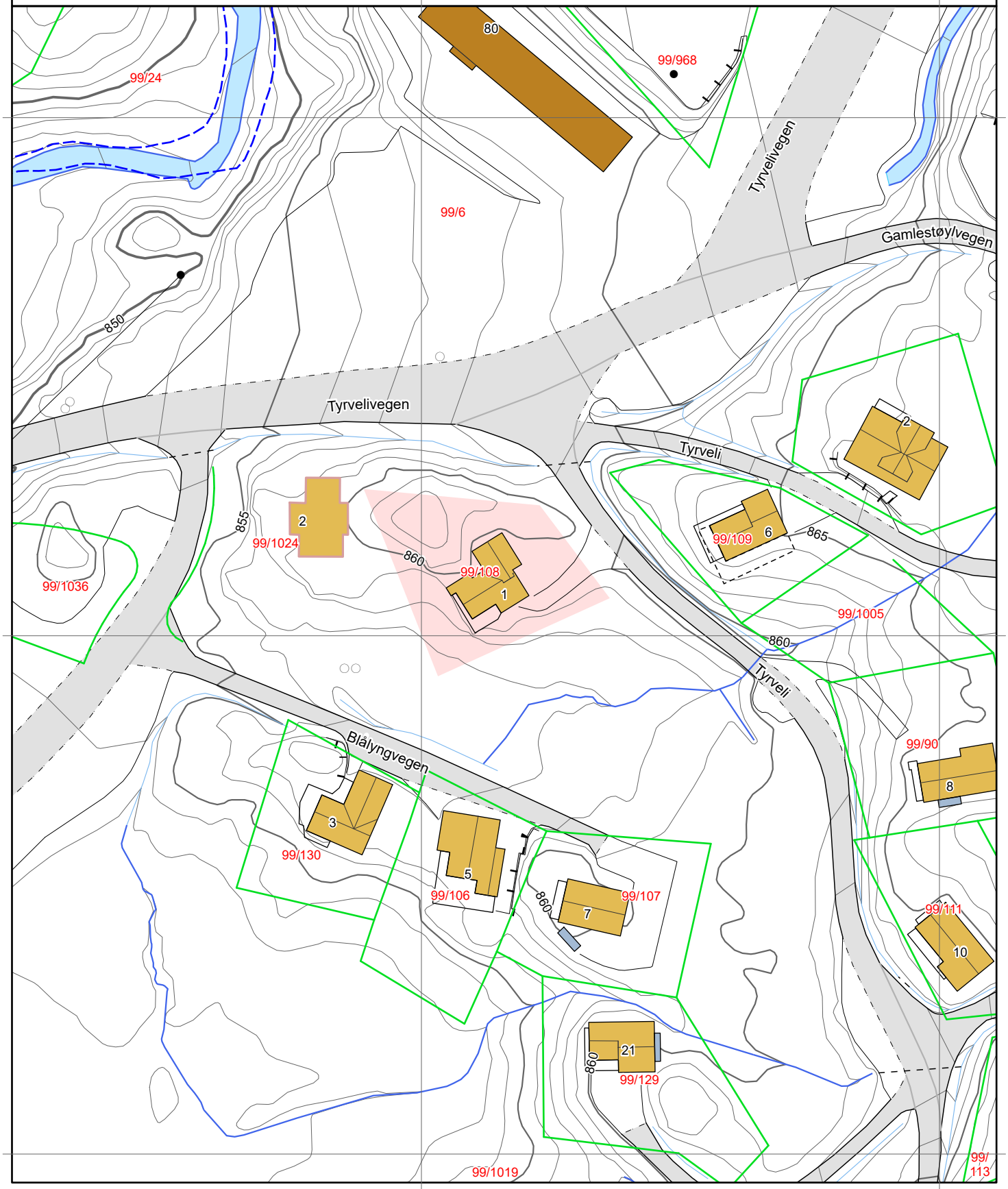
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/108/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2025



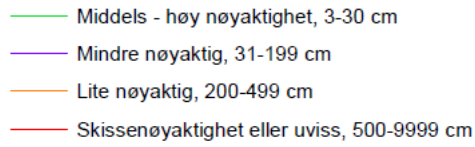
0 25 50 m

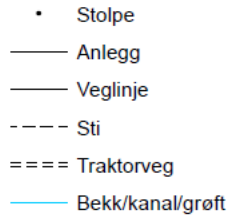
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

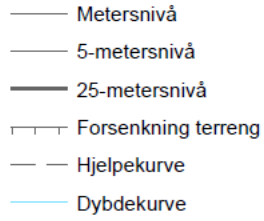


Eiendomsgrenser

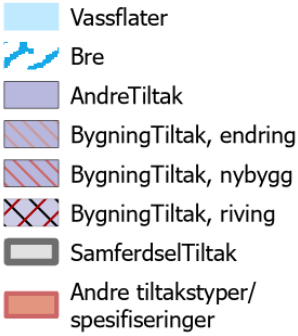




Høydekurver







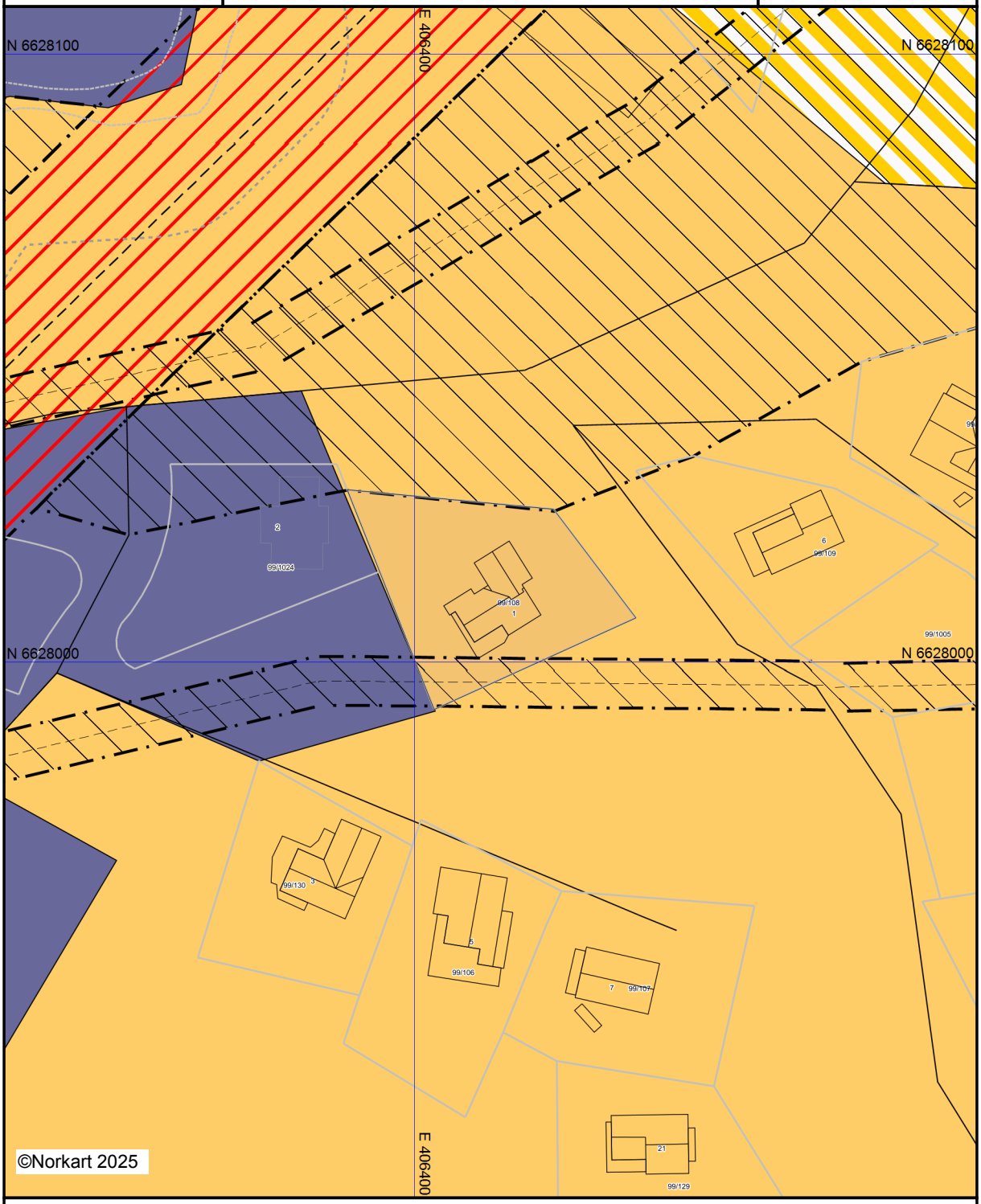
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/108
Adresse: Tyrveli 1
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



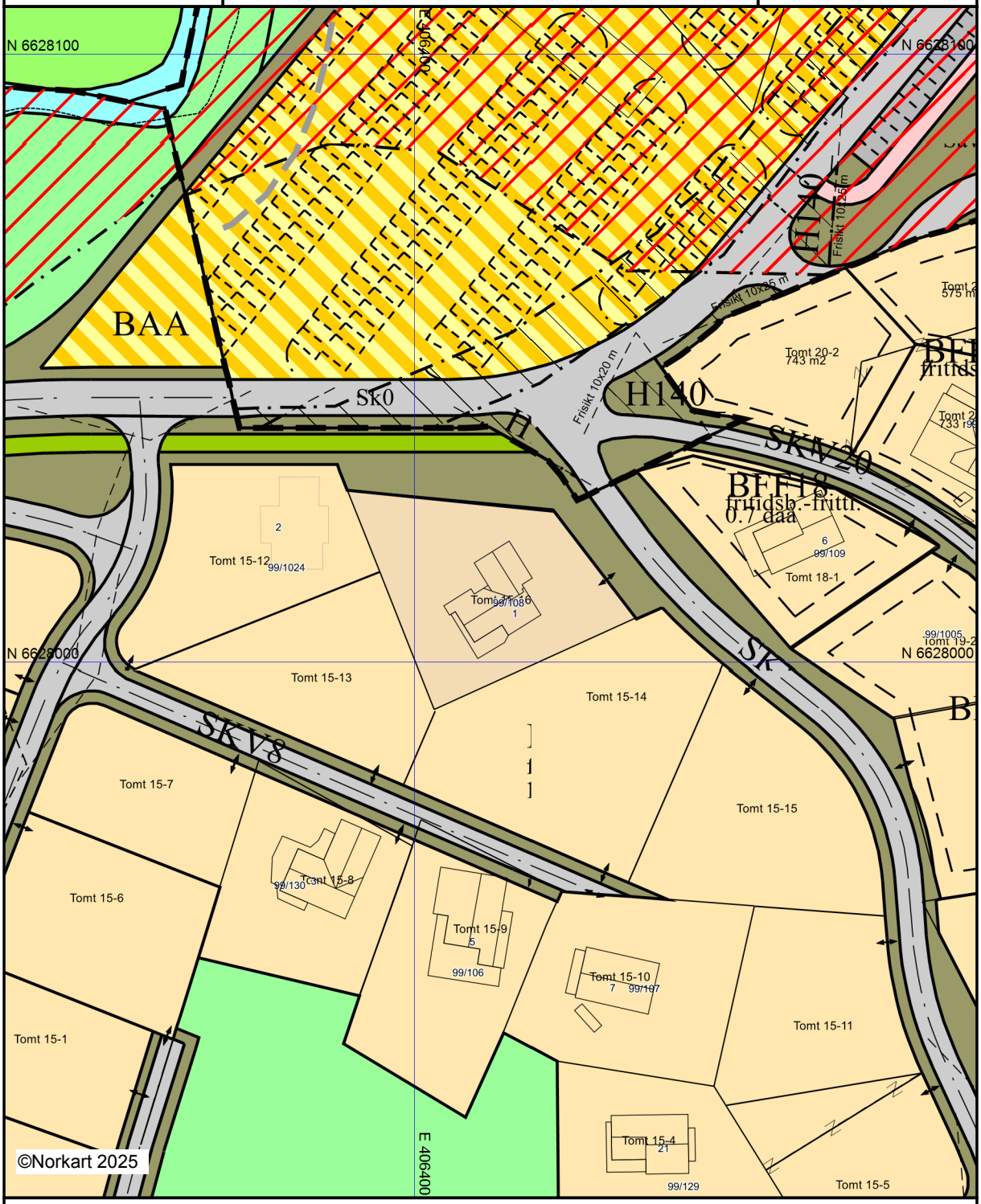
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/108
Adresse: Tyrveli 1
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

- Fritidsbusetnad - frittliggjande
- Utleigehytter
- Skiløypetrasé
- Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Køyreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

- Naturområde
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu

- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringssonegrense
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Strandlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift plantilbehør

Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

Bff	Fritidsbusetnad-frittliggjande
Bbf2	Fritidsbusetnad-blokk
BFT	Fritids- og turistformål
BV	Bevertning
Bi	Industri
Bl	Lager
Asa	Skianlegg
Asl	Skiløypetrasé
Bea	Energianlegg
Bva	Vass- og avløpsanlegg
Bvf	Vassforsyningsanlegg
Bren	Renovasjonsanlegg
BSS	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
Bfp	Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

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

SK	Køyreveg
Sg	Gangveg/gangareal/gågate
Sav	Annan veggrunn - grøntareal
Sp	Parkeringsplassar

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

Gn	Naturområde
Gf	Friområde

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift

LNFR-f	Friluftsformål

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

VF	Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Omsynssoner

H140	Frisikt
H190	Andre sikringssoner
H310	Ras- og skredfare
H320	Flomfare
H370	Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)
H410	Krav som gjeld infrastruktur
H430	Rekkefølgekrav infrastruktur
H570	Bevaring kulturmiljø
H730	Bandlegging etter lov om kulturminne

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Strandlinje vassdrag
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone

Punktsymboler

- Tunnelåpning

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Vinje kommune
Dato for basiskart: 07.12.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 m (A0)
0 12 25 37 50m

N

Vinje kommune


Detaljregulering
Haukelifjell skisenter
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **0834_20150004**

Forslagstiller: **Haukelifjell skisenter AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SAKS-NR.	DATO	SIGN.
08.06.2021		E Etter klagesakshandsaming		08.06.2021	NOALST
Dato 23.10.2020	Revisjon	D Etter kommunestyrevedtak		23.10.2020	NORAEG
Dato 25.03.2020	Revisjon	B Etter ny 1. gongs handsaming i PMU		25.03.2020	NOALST
Dato 01.08.2018	Revisjon	A Etter 1. gongs handsaming i PMU		01.08.2018	NOGULB
Dato	Revisjon				
Kommunestyrets vedtak			105/2020	**19.11.2020**	
2. gangs behandling			128/2020	14.10.2020	
Offentlig ettersyn fra 31.03.2020 til 29.06.2020					
Ny 1. gangs behandling			20/41	18.03.2020	
Ny 1. gangs behandling			18/86	30.05.2018	
1. gangs behandling				10.02.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet				14.09.2015	
Oppstartsmøte............				30.06.2015	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: SWECO	Vekanvegen 10 3840 Seljord		**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
			26925001	23.03.2018	NOALST

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av 27.11.2020 Dato Gry Åsne Aksvik Plansjef



KOMMUNEDELPLAN VÅGSLI 2019 – 2031

Vedteken i kommunestyret 14.11.19, sak 19/16, etter vedtak i kommunal og moderniseringsdepartementet. 08.04.19.

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. 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, skal 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 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

Plan- og bygningslovas §§ 27 - 1 og 27 - 2 gjeld i byggeområde for fritidsbusetnad.

Nye hytter, hus og næringsbygg/ utleigeanlegg i byggjeområda pliktar å knytte seg til offentleg vass- og kloakkanlegg der slike anlegg ligg føre. Alle bygningar knytt til offentleg vass- og kloakkanlegg, anten beinveges eller via privat fellesanlegg, svarar tilknytingsgebyr og årsgebyr til kommunen. Om offentleg infrastruktur ikkje er utbygd må denne byggast ut jfr. forureiningsføreskrifta (2004) §12-3, samt plan- og bygningslova §27-1 - 27-3. Bygging av vatn- og avløpsanlegg er søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

Hovudleidningar for offentlege vatn og avløp, kloakkpumpestasjonar og reinseanlegg er vist på plankartet. Det er avstandskrav knytt til bygging i nærleiken av vatn- og avløpsleidningar samt drikkevasskjelder, kloakkpumpestasjonar og reinseanlegg (dette gjeld for både offentleg og privat anlegg). Desse avstandskrava skal synleggjerast i reguleringsplanar med omsynssoner. Detaljar kring avstandskrav må utgreiast gjennom ROS analyse for;

- luktulemper kring kloakkpumpestasjonar og reinseanlegg
- omsynssoner kring drikkevasskjelder

For avstandskrav til leidningsnett mm gjeng minstekrav fram av «Standard abonnementsvilkår vann og avløp - tekniske og administrative bestemmelser» (vedteke av Vinje kommune des 2012).

1.4.1. Krav til bygging av offentleg/privat infrastruktur

Vinje kommune stiller krav til bygging av leidningsnett og vegar der kommunen er eigar av infrastruktur (vass- avløpsleidningar, vegar, kablar osv), eller delar av infrastrukturen.

Bygging av infrastruktur som nemnt ovanfor skal utførast i tråd med kommunens eigne retningsliner. Krav til bygging og kvalitet på infrastruktur heng saman med kommunens ansvar for eventuell overtaking av drift og vedlikehald i ettertid.

Område for hytter og næringsbygg utanfor offentleg/privat fellesanlegg må sjølve utarbeide naudsynt dokumentasjon for utsleppsløyve etter forureiningsføresegna samt byggeløyve etter plan- og bygningslova. Søknaden skal sendast kommunen for avløpsanlegg og Mattilsynet (og kommunen) for godkjenning av vassanlegg.

1.4.2. Krav til bygging av private vass- og kloakkanlegg

I områda utanfor dei som er nemnd i pkt 1.4 ovanfor, må det utarbeidast ein felles plan som syner løysingar for vass- og kloakkanlegg. Det stillast krav til firma med sentral godkjenning i tiltaksklasse 2 vatn og avløp for utarbeiding av slik plan til kommunen som deretter handsamar planen etter naudsynt lovverk.

1.5. 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.

1.6. Byggjeskikk

Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerer 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. Flaggstenger og gjerde er ikkje tillete, men unntak av det som er nemnd i pkt. 1.9.

1.7. 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.

1.8. Friluftsliv

Vågslid har eit omfattande sti- og løypenett sommar og vinter. Gjennom reguleringsplanarbeid skal det leggjast vekt på å sikre viktige lokale område for friluftslivet. Sti- og løypenettet skal vera tema, og sti- og løypenettet skal regulerast. Stiar og løyper i hht sti- og løypeplan skal vidareførast ved utbygging av hyttefelt, evt flyttast. . Løypenett skal ikkje verte avskore/ øydelagt utan avbøtande tiltak. Løyper som er ein del av løypenettet må ha planfri kryssing av bilvegar. Løyper gjennom hyttefelt skal ha ein korridor på minimum 30 m. I planarbeidet skal ein vise korleis ein knyt seg til sti- og løypenettet, og vise sti- og løypenett gjennom området før og etter regulering.

Ljosløype frå Botn til Tyrveli er opparbeidd og er ein viktig kvalitet som skal sikrast ved utarbeiding av reguleringsplanar i områda som løypa går igjennom.

Nye løyper og omlegging av løyper skal skje i nær dialog med grunneigar og må ta omsyn til aktuelle arealbruksinteresser.

Planen visar eksisterande sti- og løypenett. Ein samla sti- og løypeplan for Vinje kommune skal utarbeidast, jfr. planstrategi og føringar i regionalplanar for Hardangervidda og Heiplanen. Sti- og løypeplan vil komme med eit nytt og framtidsretta nett.

Sikker kryssing av vassdragne for løypekøyring må avklarast i områdeplan før utbygging av F12.

1.9. Beiteområde

Ved utbygging skal ein taka omsyn til beitenæringa, jfr beitebruksplan for Vinje 2017 – 2020. Der hyttefelt eller anna utbyggingsområde grip inn i beiteområde for sau, skal ein tidleg i prosessen vurdere tiltak, td sperregjerde.

1.10. Parkering

Tilgjengelege parkeringsplassar er viktig i samband med utfartsområde i Vågsli. Der det er naturleg tilkomst til løypenettet, bør det etablerast offentleg tilgjengelege parkeringsplassar. Der det er markert P i plankartet skal ein regulere slike parkeringsplassar i samråd med Statens Vegvesen.

1.11. UTBYGGINGSAVTALER (pbl § 17-2)

Vinje kommune vil arbeide for at det vert inngått utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggjarar som fremjar planar for utbygging.

Utbyggingsavtalene skal omhandle tilhøve som er viktig for å sikre gode fellesløysingar for turistområda i Vågsli når det gjeld teknisk infrastruktur slik som V/A, vegar, parkering, samt sikring av fellesgodar slik som løypenett, leikeområde og andre kvalitetar i utbyggingsområda. Utbyggingsavtalene kan òg omhandle sperregjerde mot beiteområde. Seinare vedtak i kommunestyret vil kunne overstyre desse føresegnene.

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

2.1. Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

I byggjeområde for fritidsbustader, fritids-/ turistanlegg, næring, ski-/alpinanlegg og råstoffutvinning, kan det ikkje gjevast løyve til byggje- og anleggstiltak etter § 20-1 bokstav a), k), l) eller m), før det ligg føre reguleringsplan.

2.2. Rekkefølgjekrav (§ 11-9 nr. 4)

2.2.1.

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

Nye vegar (samlevegar og lange stikkvegar) skal ha vegstandard tilsvarande landbruksveg klasse 3. Fellesareal, som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, stiar/ løyper og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med tomtene.

2.2.2.

Det vert ikkje gjeve byggjeløyve i område med nye reguleringsplanar før oppdimensjonert reinseanlegg er på plass.

2.2.3.

Eit forprosjekt frå Tyrvelid vassverk AS som er godkjent av kommunen og Mattilsynet må vere på plass før kommunen kan endeleg vedta nye reguleringsplanar eller endring av eksisterande reguleringsplanar som inneber etablering av nye einingar for fritid eller utleige innom kommunedelplanen. Alternativt må det planleggast for fleire større vassverk i område der det skal vere høg sanitær standard.

2.2.4.

Nytt kryss i E134 må vere ferdigstilt innan ein startar byggje- og anleggstiltak knytt til nytt hyttefelt sør for vassdraget (F13). Rekkjefylgjekrav om dette må inn i føresegnene til framtidige reguleringsplanar.

2.2.5.

Utbetra kryss i Tyrvelid må vere ferdigstilt innan ein gjennomfører tiltak som genererer meir trafikk i krysset.

2.2.6.

Sti- og løypeplan skal vera vedteken før reguleringsplanar med nye byggeområde vert godkjent lagt ut til offentleg ettersyn.

2.2.7.

Sti- og løypeplan skal vere vedteken før tiltak som er søknadspliktige etter pbl §§ 20-3 og 20-4 vert godkjent i LNF-område.

2.2.8.

I området F11 Arbutun - Storrlineset skal det opparbeidast sti langs Storrlitjønne før det vert gitt byggjeløyve for hytter ved tjønnet.

2.3. Byggjeskikk

Reglar om plassering, høgder på bygningar, etasjar, form o.l. skal fastsetjast i reguleringsplan for det einskilde byggjeområdet. Planen skal m.a. syne interne tilkomstvegar, parkeringsplassar og fellesareal, plassering av bygg og tekniske anlegg, grøntdrag og løypetrasear/ tilknyting til desse.

Retningsliner for det einskilde byggjeområde som er angjeve i tabell, skal leggjast særleg vekt på i reguleringsplanlegginga.

Hytter som ligg i eksponerte i landskapet, skal vere bygd i naturmateriale, tre, stein, glas og torv, med mørke, avdempa fargar. Tak skal vere tekt med torv. Hyttene skal ha saltak, med takvinkel minimum 22^{o}.

Parkering er ikkje med i tillete BYA i byggjeområda.

2.4. Byggjeområde for fritidsbustadar

I byggjeområda med krav om reguleringsplan er føresegnene å sjå på som retningsliner til reguleringsplanlegginga.

2.4.1. Grad av utnytting og byggjeskikk

Der tilhøva ligg til rette for det, kan hovudeining tillatast på inntil 130 m2 BYA, med maks mønehøgd på 6,0 meter. Tilhøyrande anneks/ uthus kan tillatast på inntil 30 m2 BYA, maks mønehøgd 4m. Hyttene skal ha saltak, med takvinkel minimum 22^{o}.

Det kan opnast for 6,5 m mønehøgde der bygget fylgjer terrenget, det ikkje kjem i himmelsyn eller på anna måte er eksponert. I bratt terreng, på høgder eller andre eksponerte område bør grad av utnytting vere lågare.

2.4.2. Omfang på utbygginga og føringar for regulering (§ 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 reguleringsplan. Konsekvensutgreiinga har òg føringar for reguleringsarbeidet.

Framtidig utbygging må ta omsyn til eksisterande skiløyper og trongen for nye, god tilkomst til desse og korridorar. Ein bør unngå at løyper kryssar bilvegar. Omlegging av skiløyper kan vurderast.

Der hyttefelt eller anna utbyggingsområde grip inn i beiteområde for sau, skal ein tidleg i prosessen vurdere tiltak, td sperregjerde.

Nummer	Områdenavn	Føringar/Føresegner
F 1	Flåmyane, utviding	Rasfare, biologisk mangfald må utredast, og kan føre til avgrensingar. Omsyn elles er m.a. landskapsomsyn, sykkelsti
F 2	Flåmyrane, eks.	Sykkelsti
F 3	Tyrveli	Litt utvida areal, fortetting, nærmiljø, leikeareal. Spare grønstruktur, som høgda mellom Sportelltomta og tomtene 3, 8, 58 og 59, og andre markerte toppar. Sikre vassføringskapasitet i høgda ved Sportelltomta/dreneringa bak 99/277.
F 4	Haukelifjell skisenter I	**Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F 5	Haukelifjell skisenter II	**Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F 6	Listøyl	Litt utvida areal, landskapsomsyn, høgder, byggjeskikk, vilkår om å sette av areal til skiløype i skråninga i vest mot F3
F 7	Arbuvollen	8 eksisterande hytter.
F 8	Arbuneset	Landskapsomsyn, forsiktig fortetting, inntil 20%
F 9	Fjellstad - Arbunosi	Landskapsomsyn, alpinanlegg/ nedfartar. **Krav om områdeplan felles med F10 N4, N5, SA2 jfr. pkt 6.4.**
F 10	Arbutun	Landskapsomsyn- **Krav om områdeplan felles med F9 N4, N5, SA2 jfr. pkt 6.4.**
F 11	Arbutun - Storrlineset	Utviding av tidlegare godkjent byggjeområde, sikre løypenett, landskapsomsyn. Det skal opparbeidast sti/gangveg langs tjønna der det vil vere lagleg å ha byggeområde nærare enn 50 m frå vatnet, med minimum avstand for naturområde/stigen. Det skal opparbeidast sti langs Storrlitjønne før det vert gitt byggjeløyve for hytter ved tjønnet.
F 12	Svarttjønnåsen + Arbuviki	Eksisterande felt, mogleg tilkomst til F13
F 13	Vågsli sør	Løypenett med korridorar : omsyn til eksisterande skiløyper og trongen for nye, god tilkomst til desse og korridorar. Ein bør unngå at løyper kryssar bilvegar. Omlegging av skiløyper kan vurderast, dagparkering, landskap. Tiltak knytt til sau på beite, td ferist og sperregjerde bør vurderast. Vurdere friområde ved Botnstøylane. Ved etablering av tilførselsveg over elva ved innløpet til Vesle Vågslidvatn må ein taka vare på landskapselementet der svaberget strekk seg inn i elva. **Krav om områdeplan jfr. pkt 6.4.**
F 14	Botn, utviding	Løypenett, grøntstruktur, landskap, tilkomst til F13tema i planarbeidet og visast i plankartet.
F 15	Botn eksisterande	Tilkomst til F13 tema i planarbeidet og visast i plankartet.
F 16	Skytjeåsen	Eksisterande + nytt område
F 17	Finnroi	Eksisterande + utviding.

F 18	Øykjelistøylen, nord	Eksisterande, forsiktig fortetting. Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.
F 19	Øykjelistøylen	Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.
F 20	Øykjelihylen, nord	Tilkomst må sikrast gjennom F21 Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.
F 21	Hyttemarki	Plan må vise mogleg tilkomst til F20. Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.
F 22	Hyljeli, eksisterande	
F 23	Flothyl	Utviding av eksisterande felt. Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.

2.4.3. Område for utleige i gjeldande reguleringsplanar

I ein del av utbyggingsområda som er lagt ut til private fritidsbustader i ny kommunedelplan ligg det bygde og ubygde tomter som er regulert til utleige/turistanlegg i gjeldande reguleringsplaner. I desse områda gjeld eksisterande plan. Dersom ein ønsker å gjere om på formålet i gjeldande plan, sett kommunedelplanen følgjande krav:

- Tomter for turistanlegg med bueiningar for utleige kan endrast til tomter for private fritidsbustader under føresetnad at det utarbeidast ny reguleringsplan/-reguleringsendring der tomtene regulerast om til fritidsbustader.

- For tomter som er bygd på /leilegheiter kan ein ikkje vedta ny reguleringsplan/reguleringsendring før det er gitt bruksendring frå utleige til fritidsbustad i eige vedtak.

- Forhandlingar om utbyggingsavtale /infrastrukturbidrag gjeld også for desse tomtene, jfr kommunestyrevedtak og føresegnene om utbyggingsavtale (1.11).

2.5 Område for fritids- og turistføremål

Nummer	Områdenamn	Føringar/føresegner
FT 1	Flåmyrane	Utleigeanlegg.
FT 2	Raudberg Sameige	Utleigeanlegg. 99/912- 914 har 8 års utleigeplikt.
FT 3	Haukelifjell skisenter	Utleigeanlegg. **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
FT 4	Haukelifjell skisenter	Utleigeanlegg. **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
FT 5	Sportelltomta	Utleigeanlegg

I område for fritids- og turistformål (utleige), skal det byggast konsentrert med leilegheiter, gjerne i fleire etasjar. Leilegheitene skal byggast og drivast som eit felles anlegg med felles drift. Frådeling er ikkje tillete. Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

I område som vert regulert til byggeområde for fritids- og turistformål, skal det i byggjesøknad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for "anna", med nærare passande spesifisering td 529 "anna bygning for overnatting" eller 524 "camping/utleigehytte". Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

2.6. Kombinert fritidsbustadar/fritids- og turistføremål

2.6.1. Generelle føresegner

Nummer	Områdenavn	Føringar
F/FT 1	Raudberg Sameige	Utleigeeiningar og fritidshusvære
F/FT 2	Råsehallet	Utleigeeiningar og fritidshusvære **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F/FT 3	Råsali	Utleigeeiningar og fritidshusvære **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F/FT 4	Råsestøyltunet	Utleigeeiningar og fritidshusvære. **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F/FT 5	Gamlestøyl	Utleigeeiningar og fritidshusvære. **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
F/FT 6	Arbuvollen	Utleigehytter, firmahytter. Inntil 5 firmahytter kan gis bruksendring og omsettast som ordinære fritidsbustader.
F/FT 8	Arbuviki	Utleigeeiningar og fritidshusvære
F/FT 7	Storrlineset	Utleigeeiningar og fritidshusvære
F/ FT 9	Vågslitun	**Arealet K skal nyttast til utleigeeiningar, jfr gjeldande reguleringsplan.** I resten av området er arealbruken no avklart gjennom ny reguleringsplan.

Der det vert planlagt turistanlegg for felles drift, er det ikkje tillete å dele frå einskilde einingar (gjeld alle). I slike turistanlegg skal det byggast konsentrert med leilegheiter, gjerne i fleire etasjar (unntak for F/FT6 Arbuvollen). Leilegheitene skal byggast og drivast som eit felles anlegg med felles drift (gjeld alle). Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

I område som vert regulert til byggeområde for fritids- og turistformål, skal det i byggjesøknad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for "anna", med nærare passande spesifisering td 529 "anna bygning for overnatting" eller 524 "camping/utleigehytte". Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

Der utbyggingsområde grip inn i beiteområde for sau, skal ein tidleg i prosessen vurdere tiltak, td sperregjerde.

2.6.2. Område for utleige i gjeldande reguleringsplanar

I ein del av utbyggingsområda som er lagt ut til private fritidsbustader i ny kommunedelplan ligg det bygde og ubygde tomter som er regulert til utleige/turistanlegg i gjeldande reguleringsplaner. I desse områda gjeld eksisterande plan. Dersom ein ønsker å gjere om på formålet i gjeldande plan, sett kommunedelplanen følgjande krav:

- Tomter for turistanlegg med bueiningar for utleige kan endrast til tomter for private fritidsbustader under føresetnad at det utarbeidast ny reguleringsplan/-reguleringsendring der tomtene regulerast om til fritidsbustader.

- For tomter som er bygd på /leilegheiter kan ein ikkje vedta ny reguleringsplan/reguleringsendring før det er gitt bruksendring frå utleige til fritidsbustad i eige vedtak.

- Forhandlingar om utbyggingsavtale /infrastrukturbidrag gjeld også for desse tomtene, jfr kommunestyrevedtak og føresegnene om utbyggingsavtale (1.11).

2.7. Område for næringsverksemd

Nummer	Områdenavn	Føringar
N 1	Tyrveli	Servicefunksjonar, servering, overnatting, utleigeeiningar skisenter, parkering, detaljhandel, **Krav om felles detaljregulering, jf pkt. 6.4.**
N 2	Tyrvelikrysset	Servicefunksjonar, servering, overnatting, utleigeeiningar, camping, bensinstasjon, parkering, renovasjon, detaljhandel, samferdsleanlegg. Tyrvelidkrysset må fullkanaliserast. Areala i krysset må ikkje tettast igjen.
N 3	Bukkeneset	Servering, overnatting, utleigeeiningar, camping, bensinstasjon, parkering (utfartsparkering vinter til skiløyper, mellombels til løypene er lagt utenom vatnet), rasteplass, friluftsbaserte aktivitetar, småbåtanlegg, detaljhandel, samferdsleanlegg.
N 4	Fjellstad	Servicefunksjonar, servering, skianlegg, overnatting, utleigeanlegg, parkering. Det opnast for detaljhandel etter at ny E134 er etablert. **Krav om områdeplan felles med N5, F9, F10, SA2 jfr. pkt 6.4.**
N5	Myrane	Servicefunksjonar, servering, skianlegg, overnatting, utleigeanlegg, parkering, **Krav om områdeplan felles med N4, F9, F10, SA2 jfr. pkt 6.4.**
N6	Gamle Botn Skysstasjon	Overnatting, servering, museum, bustadeining
N7	Botn	Overnatting, servering, utleigeeiningar, parkering

Der det er, eller vert planlagt, turistanlegg for felles drift, er det ikkje tillete å dele frå eller seksjonere einskilde einingar. I slike turistanlegg skal det byggast konsentrert med leilegheiter, gjerne i fleire etasjar. Leilegheitene skal byggast og drivast som eit felles anlegg med felles drift. Forbod mot frådeling eller seksjonering gjeld òg for overnattingsbedrifter. Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

I område som vert regulert til byggeområde for fritids- og turistformål, skal det i byggjesøknad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for ”anna”, med nærare passande spesifisering td 529 ”anna bygning for overnatting” eller 524 "camping/utleigehytte". Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.

Der utbyggingsområde grip inn i beiteområde for sau, skal ein tidleg i prosessen vurdere tiltak, td sperregjerde.

	Områdenavn	Føringar
Camping	Øykjelihylen	Campingplass, utleigehytter, leik/ aktivitetsområde, reglar om byggjeskikk, branntryggleik. Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.

2.8. Ski-/alpinanlegg

Ved felles planlegginga av områda kring skianlegg og løyper/ nedfartar, skal det takast særleg om syn til gode, heilskaplege løysingar for aktivitetsanlegget med tanke på vidareutvikling av Vågsli som turiststad.

Nummer	Områdenavn	Føringar
SA 1	Tyrveli, eksisterande	Sikre nedfartar, felles planlegging
SA 2	Fjellstad, planlagt	Heilskapleg planlegging, områdeplan

2.9. Byggjeområde for andre anlegg

2.9.1. Råstoffutvinning

I byggjeområde råstoffutvinning RU1 Klypehjellen kan det ikkje gjevast løyve til byggje- og anleggstiltak etter § 20-1 bokstav a), k), l) eller m), før det ligg føre reguleringsplan.

Tilhøve som skal vurderast i samband med regulering: 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.

Dersom utgreiing viser at staden ikkje er eigna til massetak, kan kommunen avvise planframlegg.

Eksisterande tilkomst er dårleg og ein bør ikkje leggje opp til at desse skal betene ny og utvida aktivitet før ny E134 er etablert. Tilkomsttilhøva må avklarast med statens vegvesen før ein startar reguleringsarbeid.

2.9.2. Energianlegg

Følgjande byggjeområde for energianlegg er lagt inn i plankart:

Førsvassdammen, E1

Kjela kraftverk, E2

Hyljelidammen, E3

Innanfor desse områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdragsreguleringslovverket.

3. SAMFERDSELSANLEGG (§ 11-7 NR. 2)

3.1. Veg og bane

3.1.1. 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.

Ved etablering av ny avkøyring eller utvida bruk av eksisterande knytt til riks- og fylkesvegar, må saker sendast vegvesenet og Telemark fylkeskommune (jf. føresegn 1.5) til godkjenning.

Langs E134 må ein vurdere auka byggjegrense, areal til tunnelinnslag, utvida kryss og omkøyringsvegar.

Færrast mogleg kryss/avkøyringar i E134. Det bør ikkje vere meir enn to, evt tre kryss med tilkomstar mellom Eivindbuvatn og Vågslidvatn mot sør, ved Myrane, Arbutun og Arbuvollen.

Dersom N4, F8, F9 og SA2 skal realiserast før E134 er lagt i tunnel, må ein fyrst avklare kryssløysing i E134. Der ny og eksisterande E134 går i same område, er det aktuelt å etablere eit samlevegsystem. Det er særs viktig å unngå bygging nær hovudvegen i desse områda. Det må etablerast byggegrense 50m frå eksisterande og ny E134. Når ny E134 vert etablert kan ein byggje nærare vegen langs den gamle traseen.

3.1.2. Parkeringsplassar

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. P-plassar må etablerast i tilknyting til eksisterande tilkomstar frå E134.

3.1.3. Ferdsel langs Bordalsvegen

Bordalsvegen nord for grensa til kommunedelplan Vågslid skal haldast stengt for ferdsel med bil når brøyting skjer før 1. juni. Forbodet gjeld ikkje trafikk i samband med stadbunden næring.

3.1.4. Freda vegmiljø

Haukeli vegmiljø er freda etter kulturminnelova, jfr Forskrift om freding av veganlegg i Statens vegvesens eie. Dette set rammer for kva ein kan gjere i samband med avkøyrsler og anna arbeid ved vegen. Sjå føresegn 6.3.

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

I LNF- områda skal omsynet til landbruk, natur og friluftsliv prioriterast. Det er ikkje lov med anna utbygging enn det som er knytt til stadbunden næring. Med stadbunden næring meiner ein næringsverksemd knytt til garden og garden sitt ressursgrunnlag. Retningsliner til LNF – områda i kommuneplanen arealdel, gjeld også i kommunedelplan Vågslid. Der det er motstrid mellom kommunedelplan Vågslid og kommuneplanens arealdel, gjeld kommunedelplan Vågslid.

Kommunedelplan for Vågsli legg til rette for tung turistutbygging og avklarar utbyggingsareal til dette føremålet. LNF – områda ikring byggjeområda har mange funksjonar i høve til friluftsliv, leik, landskap, grønstruktur, beitebruk osv., og det skal vere godt vurdert og grunngitt for å gå inn for utbygging utanfor dei områda delplanen har avklara til utbygging.

4.1. Spreidd utbygging i LNF- områda (§ 11 – 7 NR. 5 b)

4.1.1. Generelt (§ 11-9)

Plankrav : Ved spreidd utbygging i LNF-område innanfor omsynssone ras/skredfare og omsynssone flaumfare er det ikkje tillate med frådeling/ bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, jfr føresegnenes pkt 6.1.2 og 6.1.3.

Tiltak skal ikkje vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv, jfr pbl § 11- 11, nr2.

Ved etablering av ny avkøyring eller utvida bruk av eksisterande knytt til riks- og fylkesvegar, må saker sendast vegvesen og Telemark fylkeskommune til godkjenning (jf. føresegn 1.5).

Det kan gis løyve til restaurering / tilbygg / oppføring av skogshusvære/fiskebu/støylsbu/-driftsbygning på støyl. Før ein kan godkjenne oppføring av nye bygg, skal det dokumenterast at det er behov for bygget i samband med næringsverksemda på eigedomen, gjennom ein forretningsplan. Bygga skal ha ei plassering og materialval med utgangspunkt i det som er tradisjon for denne type bygningar på staden, men likevel slik at dei stetter gjeldande forskrifter og krav. Storleik, plassering og byggjeskikk skal fylgje pkt. 4.1.2. Tak skal ha en overflate som er tilpassa omgjevnadene. Driftsbygningar kan vere større dersom drifta krev det.

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.

4.1.2. Eksisterande hytter i LNF - område

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

Hytter i LNF – områda skal vere bygd i naturmateriale, tre, stein, glas og torv, med mørke, avdempa naturfargar. Tak skal vere tekt med torv. Plassering, hovudmøneretning og bygningens form skal tilpassast terrenget.

Eksisterande hytter i eller over det øvre bjørkeskogsbeltet eller som ligg i ope landskap eller eksponert, kan byggjast ut til inntil 60 m² BYA med maks mønehøgd 4,5meter. Uthus/ bod skal vere maksimalt 10 m² BYA, med maks mønehøgd 3,5 meter. Det er ikkje tillete med oppstoge på desse hyttene. Saltak, minimum 22°.

Andre hytter i LNF kan byggjast ut til maks 100 m² BYA med maks mønehøgd 5,0 meter. Uthus/ bod kan vere på maks 20 m² BYA med maks mønehøgd på 4,0 meter. Parkering er ikkje med i tillete BYA. Saltak, minimum 22°.

4.1.3. Område for spreidd bustadbygging i LNF – områda

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 3 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan.
Ved frådeling/ bygging av inntil 3 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.

Omfang, lokalisering og utforming (§ 11-11 nr. 1)

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

Navn	Områdenavn	Antal	Føringar
Vågslid	SB 1	5	Landskap
Botn	SB 2	5	Beite, kulturlandskap, byggjeskikk

Nybygg innanfor 50 m byggegrense langs E 134 (eksisterande og ny) er ikkje tillate. Når ny E134 vert etablert kan ein byggje nærare vegen langs den gamle traseen. Tilkomst til bustad i SB2 sør for E134 må skje via nytt kryss rett aust for Botnetjønn.

4.1.4. Område for spreidd yrkesbygg

I LNF-område med spreidd yrkesbygging er det opna for tiltak i utmarksnæring som ikkje er i tråd med det tradisjonelle LNF-føremålet i plan- og bygningsloven.

Bygningar kan ikkje delast frå.

Omfang lokalisering og utforming (§ 11-11 nr. 1 og 2)

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

Navn	Områdenavn	Antal	Føringar
Seten	SY 1		Restaurering av støyl ti l overnatting, servering
Skyttja	SY 2	2	Restaurering og nybygg til overnatting, utsal, servering
Førsvassvegen	SY 3	2	Lagring, omsyn til støy, estetikk

Bygga skal ha ei plassering og materialval med utgangspunkt i det som er tradisjon for denne type bygningar på staden, men likevel slik at dei stetter gjeldande forskrifter og krav. Storleik, plassering og byggjeskikk skal fylgje pkt. 4.1.2. Tak skal ha en overflate som er tilpassa omgjevnadene. Driftsbygningar kan vere større dersom drifta krev det.

Tak skal ha en overflate som er tilpassa omgjevnadene. Før ein kan godkjenne oppføring av nye bygg, skal det dokumenterast at det er behov for bygget i samband med næringsverksemda på eigedomen, gjennom ein forretningsplan.

Nye bygg på SY2 skal tilpassast og harmonere med eksisterande bygningar på garden, og tilpassast terrenget, kulturlandskapet og naturpreget i området. Landskapsplan/-situasjonsplan som viser eksisterande og planlagde bygningar skal fylgje søknaden.

5. OMRÅDE FOR VERN OG BRUK AV VASSDRAG (§ 11-7 NR. 6)

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

5.1.1.

Langs Kjelavassdraget som går gjennom planområdet, gjeld ei byggjegrense på 50 meter. Same gjeld for Rafdøla nedanfor Rafdalmoen. Ovanfor Rafdalmoen gjeld 30 meter byggjegrense.

5.1.2.

For andre, mindre vassdrag som går fram av plankartet, gjeld ei byggjegrense på minimum 20 meter.

Avstand til vassdrag skal òg takast omsyn til i reguleringsplanlegginga, der omsyn til flaum, landskap og ferdsel skal leggjast til grunn for evt. utvida byggjegrenser til vassdrag. Ein del vassdrag er teke omsyn til direkte ved avgrensinga av byggjeområde.

5.1.3.

Byggjegrensene ovanfor gjeld ikkje for byggje- og anleggstiltak knytt til stadbunden næring, dvs tiltak som er knytt til vatn og vassdrag, og som er knytt til grunneigars utnytting av sin landbrukseigedom.

5.1.4.

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

5.1.5.

Tilbygg til eksisterande bygningar innanfor byggjegrensa kan tillatast dersom det byggjast vekk frå vassdraget. Reglar om storleik skal då følgje føresegnenes pkt. 4.1.2, 2.avsnitt (i eller over det øvre bjørkeskogsbeltet).

6. OMSYNSSONER (§ 11-8)

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

6.1.1. Faresoner – overføringsliner for energi

Innanfor omsynssoner kring eksisterande og planlagde høgspenningsanlegg gjeld byggjeforbodssoner etter gjeldande føreskrifter. Desse skal leggjast til grunn ved enkeltsaker og ved utarbeiding av reguleringsplanar.

6.1.2. Faresone – ras/ skred

Innanfor omsynssone 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.

6.1.3. Faresone - flaumfare

Innanfor omsynssone 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.

6.1.4. Sikringssone /infrastruktursone - trasé for avløpsleidning

Innanfor omsynssone trasé for avløpsleidning er det byggjeforbod i eit område 4 meter frå leidningen på kvar side.

6.2. Omsynssoner med særlege interesser (§11-8 c)

6.2.1. Omsynssone – villrein

Ved handsaming av søknader om tiltak innan omsynssona skal omsynet til villrein-interessene vektleggast særskilt. I omsynssona 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 omsynssona skal skje etter nøye vurdering i høve til villreininteressene, og skal vere i tråd med vedteken sti- og løypeplan.

I tillegg til føresegnene over, gir regional plan for Hardangervidda og Heiplanen føringar for bruken av områda. I omsynssone villrein gjeld retningslinene i Heiplanens omsynssone «Nasjonalt villreinområde» og omsynssone «Villrein» (pkt 2.10, 2.10.1, og 2.10.2).

6.2.2. Omsynssone – bevaring av naturmiljø

Innanfor omsynssone 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.

6.2.3. Omsynssone – bevaring av kulturmiljø

Gamle Botn skysstasjon, innafor omsynssona skal ein ivareta eit heilskapleg skysstasjonsmiljø av nasjonal verdi.

6.3. Omsynssone Freda vegmiljø (§11-8 d)

Haukelifjell vegmiljø er forskriftsfreda etter kulturminnelova § 22a, jf. §§ 15 og 19, og omfattar Gamle Haukelivegen (57 SVV NVP (ID 128942-2) frå 1874) **og Haukelifjell brøytestasjon** (63 SVV NVP (ID 128942-16) på Haukeliseter)**. Tiltak i det freda området er ikkje tillate utan dispensasjon frå antikvariske myndigheiter. Riksantikvaren er rette myndigheit for slik dispensasjon.**

Grunngjeving for å frede vegen sin eksisterande struktur, er å ta vare på heile veglekamen med overbygging og underbygging. I overbygging inngår murar, sideterreng, rekkverk, og anna vegutstyr. I underbygginga inngår grøfter, sideterreng, stikkrenner og murar. Ved å

frede vegen si lineføring og breidde, vert vegen verna der den ligg i landskapet. For nærare omtale av Haukeli vegmiljø syner vi til Statens Vegvesen sin verneplan for vegar, bruer, og vegrelaterte kulturminne. I framtidig sakshandsaming bør det nemnast at Haukeli vegmiljø er forskriftsfreda etter kulturminnelova, og omfattar Gamle Haukelivegen og Haukelifjell brøytestasjon.

6.4. Omsynssone – krav om felles planlegging (§ 11 – 8 e)

6.4.1.

I området ved N 4, F 9, F 10, SA 2 ved Fjellstad – Arbunosi, skal det utarbeidast ein områdeplan som ser på heilskaplege løysingar når det gjeld alpinanlegg/ nedfartar, vegar, friluftsliv og byggjeområde for fritidsbustader og næring. Landskapsomsyn skal vere ein viktig premiss.

Områdeplanen skal vise m.a. tilkomst, samlevegar, hovudløysing for VA, byggjeområde med ulik tettleik, alpinanlegg, og grønstruktur/korridorar m.a. av omsyn til stiar/løyper, terreng og landskap. Ein bør vurdere felles løysingar for finansiering av infrastruktur og fellesgode.

6.4.2.

I området F13 skal det utarbeidast ein områdeplan som ser på heilskaplege løysingar. Områdeplanen skal vise m.a. tilkomst, samlevegar, utfartsparkering, hovudløysing for VA, byggjeområde med ulik tettleik, og grønstruktur/korridorar m.a. av omsyn til stiar/løyper, terreng og landskap. Framtidig utbygging må ta omsyn til eksisterande skiløyper og trongen for nye, god tilkomst til desse og korridorar. Ein bør unngå at løyper kryssar bilvegar. Omlegging av skiløyper kan vurderast. Infrastruktur som vegar, VA , strøm og skiløyper bør samordnast . Ein bør vurdere felles løysingar for finansiering av infrastruktur og fellesgode. Vurdere friområde ved Botnstøylane. Tilkomst til F13 skal gå over to eller fleire av dei tilkomstane som er vist i plankartet. Det er ikkje aktuelt med tilkomst frå vest via Arbuneset. Ved etablering av tilførselsveg over elva ved innløpet til Vesle Vågslidvatn må ein taka vare på landskapselementet der svaberget strekk seg inn i elva.

6.4.3.

I området med omsynssone felles planlegging ved Haukelifjell skisenter, er det krav om detaljregulering. Området treng ein heilskapleg vurdering av behovet for framtidig areal til løyper, alpin-nedfartar, servicefunksjonar til alpinanlegget, parkering, hotell, og leilegheiter/ utleige.

6.4.4.

Plandokument og konsekvensutgreiing gir òg føringar for planarbeidet for alle dei fire områda.

6.5. Tidlegare godkjente reguleringsplanar

Alle tidlegare godkjente reguleringsplanar med føresegner skal fortsatt gjelde, inntil dei er endra. Kommunedelplanen gir føringar for endringane. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i reguleringsplan, gjeld kommunedelplanens føresegner. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i kommunedelplanen, gjeld føresegner i kommuneplanens arealdel. Unntak frå dette er føresegner om rekkjefølgje og utbyggingsavtaler kor kommunedel-planens føresegner (1.11 og 2.2) gjeld før andre arealplanar vedteke før 14.11.19 (vedtaksdato KDP).

Reguleringsplanar som i grove trekk er i tråd med kommunedelplanen er lagt inn med nummer i plankart.

Reguleringsplanen Botn og Vågslid Høgfjellshotell (Gml Skysstasjonen): Reguleringsplanen for Arealet som omfattar den gml.skysstasjonen opphevast og vidareførast som omsynssone C.

7. ANNA KARTINFORMASJON

7.1. 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.

Reguleringsplan for Haukelifjell skisenter

Føresegner Detaljregulering
PlanID 20150004
19.11.2020

Revidert dato:

09.12.2020

18.08.2021 etter klagehandsaming i PMU 24.03.21, sak. 21/45.

08.09.2021 Mindre endring

§1 Føremålet med planen

Planen legg til rette for etablering av nye utleigeeiningar og fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur, samt skianlegg.

§1.1 Området skal regulerast til fylgjande formål

Bygningar og anlegg jf. PBL § 12-5 nr. 1

- Fritidsbusetnad-frittliggjande (Bff)
- Fritidsbusetnad-blokk (Bbf)
- Fritids- og turistformål (Bft)
- Bevertning (Bv)
- Industri (Bi)
- Lager (Bla)
- Skianlegg (Asa)
- Skiløypetrasé (Asl)
- Energianlegg (Bea)
- Vass- og avløpsanlegg (Bva)
- Vassforsyningsanlegg (Bvf)
- Renovasjonsanlegg (Bren)
- Andre særskilt bygningar og anlegg, skredsikring (BSS)
- Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg (Bfp)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (Sk)
  Gangveg/gangareal (Sg)
  Annan veggrunn – grøntareal (Sav)
  Parkeringsplassar (Sp)

Grønstruktur jf. PBL § 12-5 nr. 3

- Naturområde (Gn)
  Turveg (Gt)

- Friområde (Gf)

Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift jf. PBL § 12-5 nr. 5

- Friluftsformål (LNFR-f)

Omsynssoner jf. PBL 12-6

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner, skitrekk / VA-grøft / Høgdebasseng (H190)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)
- Krav som gjeld infrastruktur (H410)
- Rekkefylgjekrav infrastruktur (H430)
- Bevaring kulturmiljø (H570_)
- Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)

§2 Fellesføresegner for heile planområdet

§2.1 Automatisk freda kulturminne

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.

§2.2 Utforming

a) Maks tal bueiningar innanfor planområdet er 480.
b) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudvegar skal vurderast av Vinje kommune i samband med søknad om rammeløyve.
c) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgde skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
d) For grøntanlegg og område som det er stilt krav om tilsåing, skal stadeigne plantemateriale i størst mogleg grad nyttast.
e) I heile planområdet er det høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg i samsvar med teknisk plan. Slike anlegg skal i størst mogleg grad fylgje vegtraseane, subsidiært stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
f) Brannhydrantar skal lokaliserast i høve teknisk plan og maksimalt 150 m frå nye bueiningar, inntil køyrevegar av gjennomgåande standard «landbruksveg klasse 3». Hydrantane skal plasserast maksimal 0,5 m frå vegkanten og markerast med skiltpåle på minst 2 m over høgda til vegen.

§3 Krav til dokumentasjon

§3.1 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

a) Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for omsøkte tiltak innanfor bygningar skal syne:
- Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyring frå veg
- Opphaldsareal ute
- Parkering
- Tilkomst frå parkering til inngangsparti
- Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
- Terrengsnitt med eksisterande og nytt terreng
- Overvasshandtering
- Inngrepsfrie område
- Trasear for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)
- Sikringstiltak mot bratte skrentar, både terrengsikring og sikring mot fall
- Tiltak i Bff2, Bbf og Bft1 skal syne alle tiltak i heile formålsteigen
- Bygg innanfor aktsemdsområde for flaum H320_ skal det dokumenterast flaumtryggleik for.
- Det skal visast lagringsplass for sno i utomhusplan

b) Teknisk plan for heile planområdet i målestokk 1:1000 skal syne:
- Kabelgrøfter og veglys, trafo og koplingsskåp
- Køyrevegar med oppbygging i snitt
- Grøfter med vass- og avløpsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordeler og tekniske installasjonar i forbindelse med VA-nett.
- Lokalisering av brannhydrantar
- Lokalisering og utforming av overvassanlegg (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg)
- Skredsikringstiltak i høve skredfagleg vurdering
- Terrengsikringstiltak i høve geoteknisk vurdering

§3.2 Dokumentasjon til søknad om løyve til bruk

Saman med søknad om ferdigattest skal det sendast inn:

a) Oppmålingsdata etter gjeldande sosi-standard som inneheld:
- Plassering av bygg, yttervegg, mønelinje og takkant
- Kantar i køyre- og gangvegar, plassar med fast dekke, terrassar
- Murer
- Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA)
- Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
- Vassgrøfter, basseng og andre vassanlegg

b) Kart som stiller saman oppmålingsdata i punkt a og godkjent utomhusplan (jf. § 3.1.1) som tydeleg viser avvik mellom plan og ferdig situasjon
c) Kart som stiller saman oppmålingsdata i punkt a) og godkjent teknisk plan (jf. § 3.1.2) som tydeleg syner avvik mellom plan og ferdig situasjon.
d) Dokumentasjon for gjennomført revegeteringstiltak.

§4 Rekkefylgjeføresegner og vilkår for gjennomføring

§4.1 Før oppretting av eigedommar

Tomtedeling skal søkjast om som ledd i søknad om rammeløyve i teigane Bff2 og Bft

§4.2 Før rammeløyve/igangsettingsløyve

a) Godkjend teknisk plan i samsvar med dokumentasjonskrav i §3.1. Denne skal fylgje krava gjeve i generelle føresegner.
b) Dokumentasjon elles i samsvar med § 3.1. Dei temaa, som er relevante for det omsøkte tiltaket, skal dokumenterast.
c) Langrennsløype frå skibrua over E134 til krysset mellom Tyrvelivegen og Listøylvegen skal vere utbetra før det kan gjevast byggjeløyve siste halvdel av tomtene/teigane sør for Vågslidheisen.
d) Langrennsløype frå krysset mellom Tyrvelivegen og Listøylvegen, for eksempel på nordsida av vassdraget og mot heisstasjonane, skal vere utbetra/opparbeida før det kan gjevast byggjeløyve for siste halvdel av tomtene/teigane nord for Vågslidheisen.
e) Innanfor planområdet kan inntil 15 nye bueiningar få rammeløyve før krysset mellom Tyrvelivegen og E134 (utanfor planområdet) er utbetra. Det kan ikkje utstedast rammeløyve for ytterlegare bygging av nye bueiningar i planområdet før krysset mellom Tyrvelivegen og E134 er utbetra til tilfredsstillande standard. Det vil seie at det er etablert venstresvingefelt og trafikkøy i sidevegen - utforma i tråd med Vegnormalen N100.
f) Rekkjefylgjekrav om at det ikkje skal gjevast rammeløyve/igangsettingløyve før det føreligg skrifteleg avtale med Tyrvelid vassverk om levering av vatn i tråd med krav i drikkevannsforskriften, samt tilstrekkeleg slokkevatn i tråd med gjeldane krav.
g) Dersom utvida bruk utløyser krav til endringar må desse søkjast om, godkjennast av kommunen og brannvesenet og tiltaket må gjennomførast før ein kan gje byggeløyve i byggeområda knytt til tunnelen. Tunnelen skal vere utforma i samsvar med gjeldane krav og forskrifter.

§4.3 Før busetnad får mellombels bruksløyve/ferdigattest

a) Dokumentasjon i samsvar med § 3.2
b) For areal innanfor fareområdet H310_ skal sikringstiltak vere gjennomført, desse skal vere prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig.
c) Det skal etablerast brannhydrantar med avstand minimum 250 m før nye bueiningar i føremål Bff, Bbf, Bft eller Bfp kan takast i bruk.
d) Løype Asl3 skal vere opparbeidd med skreddempande og overvassavskjerande eigenskapar, før nye bueiningar i Bff2-a kan takast i bruk.
e) Flaumtryggleik skal dokumenterast for tiltak på eigedommar innanfor fareområde H320_.
f) Det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for inntil 15 bueiningar i planområdet før krysset mellom Tyrvelivegen og E134 (utanfor planområdet) er utbetra. Det kan ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for ytterlegare bueiningar i planområdet før krysset er utbetra til tilfredsstillande standard. Det vil sei at det er etablert venstresvingefelt og trafikkøy i sidevegen - utforma i tråd med Vegnormalen N100.

§5 Føresegner til arealformål

§5.1 Bygningar og anlegg (PBL§ 12-5 nr. 1)

§5.1.1 Generelle føresegner

a) Til søknad om rammeløyve skal det utarbeidast ein situasjonsplan for kvar tomt/kvart byggjeprosjekt, som syner køyretilkomst, plassering av bygningar, eksisterande og nytt terreng med korrigerte høgdekoter og punkthøgder, biloppstillingsplassar, opphaldsområde ute. Det skal leverast terrengsnitt gjennom bygning og tilkomst.
b) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming.
c) Ikkje utbygde delar av tomta/byggjeområdet skal gjevast ei tiltalande utforming.
d) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle trong for sikring skal vere dokumentert av fagkyndig.
e) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining over BRA=70 m² og 1,5 biloppstillingsplassar per bueining med BRA=70 m² eller mindre. Bueiningar med BRA=40 m² eller mindre skal ha minst 1,0 biloppstillingsplass. Biloppstilling skal skje på tomta eller i fellesanlegg. Parkeringsplassar på særskilt regulerte areal reknast ikkje i BYA.
f) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger.
g) Tak skal tekkast med torv. Bygg med BYA=6 m² eller mindre er det høve til å tekke med bord. Generelt skal takforma vere saltak. Takvinkel skal vere mellom 27 –34 grader.
h) Solcellepanel på tak er tillate med ikkje-reflekterande overflate.
i) Når nye einingar vert knytt til eksisterande vassleidning, skal dette gjerast på ein hygienisk forsvarleg måte.

§5.1.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande, Bff1 og Bff3

a) Samla utnytting per tomt skal ikkje overstige BYA=30%. Største bygning per tomt skal ikkje overstige BYA=120 m². Det er høve til å etablere inntil 2 separate bygg per tomt, der andre bygg i tillegg til hovudbygg ikkje skal overstige BYA=25m2. Samla utnytting per tomt skal ikkje overstige BYA=25% for tomter med helling mellom 1:3 og 1:4, og BYA=20% for tomter med helling brattare enn 1:3.
b) Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde inntil bygget.
c) Det er *høve til* å etablere sokkeletasje, dersom terrenget på tomta fell med minst 1:4 eller meir. Det *skal* etablerast sokkeletasje, dersom terrenget innanfor den tiltenkte byggjegropa fell med 1:3 eller brattare.
d) Der terrenget fell med meir enn 1:3, skal byggets totale breidde på tvers av høgdekotene maksimalt vera 7 m.
e) Der terrenget fell med meir enn 1:3, skal ein vurdere serskilte løysingar, som avtrapping i «halvetasjar» og alternativ fundamentering.

§5.1.3 Fritidsbusetnad – frittliggjande, Bff2

a) Området skal prosjekterast heilskapleg. Samla dokumentasjon til søknad om tiltak skal syne detaljert lokalisering og utforming av bygningar, infrastruktur og tekniske anlegg.
b) Samla utnytting for området skal ikkje overstige BYA=25%, med maks BYA=25% for enkelt-teigar i området. For tomter med helling brattare enn 1:3 gjeld maks BYA=20%.
c) Maksimal møne- eller gesimshøgde skal ikkje overstige 11,0 m målt frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde inntil bygget.
d) Det er *høve til* å etablere sokkeletasje, dersom terrenget på tomta fell med minst 1:4 eller meir. Det *skal* etablerast sokkeletasje, dersom terrenget innanfor den tiltenkte byggjegropa fell med 1:3 eller brattare.
e) Der terrenget fell med meir enn 1:3, skal byggets totale breidde på tvers av høgdekotene maksimalt vera 7 m.

f) Der terrenget fell med meir enn 1:3, skal ein vurdere serskilte løysingar, som avtrapping i «halvetasjar» og alternativ fundamentering.

§5.1.4 Fritidsbusetnad – blokk, Bbf

a) Maksimal møne- eller gesimshøgde frå o.k. grunnmur skal generelt vere 11 m. Det er høve til å nytte sal-, pult- eller flatt tak. Topp dekke tunellpåslag reknast som o.k. grunnmur.

b) Det er høve til å etablere sokkeletasje med parkeringsanlegg under eller inntil bueiningane.

c) Det skal utarbeidast samla dokumentasjon for samla busetnad ved søknad om rammeløyve i desse teigane.

d) Utnyttingsgraden i Bbf1 skal vere BYA=800m², og i Bbf2 BYA= 400 m².

§5.1.5 Fritids- og turistføremål, Bft

a) Maksimal mønehøgde frå o.k. grunnmur skal generelt vere 11 m. Det er høve til å nytte pult- eller flatt tak i Bft3 («tunnelloft»), her skal maksimal gesimshøgde vere 11 m. Topp dekke tunellpåslag reknast som o.k. grunnmur i Bft3.

b) Det er høve til å etablere sokkeletasje med parkeringsanlegg under bueiningane i Bft 1. Det skal utarbeidast samla dokumentasjon for samla busetnad kvar teig ved søknad om rammeløyve i desse teigane.

c) Der det vert planlagt turistanlegg for felles drift, er det ikkje tillate å dele frå einskilde einingar.

d) Einingane skal vere i utleige i fellesdrift og disponible for utleige i minst 9mnd samanhengande, innanfor tidsrommet 15.des-15.sept.

e) Det skal i byggjesøknad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for ”anna”, med nærare passande skildring t.d. 529 ”anna bygning for overnatting” eller 524 "camping/utleigehytte".

f) Utnyttingsgraden for teigane skal vere:

- Bft1: BYA=800 m². Maksimal storleik per bygningskropp skal ikkje overstige BYA=600 m². 20% av alle bueiningar skal vere universelt utforma. Området skal prosjekterast heilskapleg. Samla dokumentasjon til søknad om tiltak skal syne detaljert lokalisering og utforming av bygningar, infrastruktur og tekniske anlegg.
- Bft3: %BYA=100%.
- Bft4: BYA=1410 m². Maksimal storleik per bygningskropp skal ikkje overstige BYA=260 m².
- Bft5: BYA=1490 m². Maksimal storleik per bygningskropp skal ikkje overstige BYA=300 m².
- Bft6: BYA=2880 m². Maksimal storleik per bygningskropp skal ikkje overstige BYA=520 m².
- Bft9: BYA=2800 m². Maksimal storleik per bygningskropp skal ikkje overstige BYA=520 m².
- Bft12: %BYA=40%. Området skal prosjekterast heilskapleg. Samla dokumentasjon til søknad om tiltak skal syne detaljert lokalisering og utforming av bygningar, infrastruktur og tekniske anlegg.

§5.1.6 Bevertning, Bb

a) Det er høve til å etablere serveringsanlegg og tekniske bygg til drift av skiheiser.

b) Mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.

c) Utnytting skal ikkje overstige BYA=1500 m².

d) Utomhusområdet er det høve til å opparbeide med leikeapparat, sitjefasilitetar og vegetasjon.

e) Det er høve til servering ute. Det er høve til å setje opp mellombels anlegg til dette (paviljong, telt, etc.).

§5.1.7 Industri, Bi

a) Formålet skal brukast til lager og verkstad for entreprenørverksemd.
b) Maksimal samla BYA=700 m². Eksisterande bygningsmasse skal ikkje utvidast. Det kan oppførast nye skur på inntil BYA=50 m² med maksimal mønehøgde på 5,5 m. Fleire bygg kan kjedast, dersom det er synleg fasadesprang mellom bygningsdelane.
c) Utandørs lagring av utstyr, produkt m.fl. skal skjermast bak leveggar på inntil 2,5 m høgde.

§5.1.8 Lager, Bla

d) Formålet skal brukast til lager for skianlegget.
e) Maksimal samla BYA=120 m².
f) Utandørs lagring av utstyr, produkt m.fl. skal skjermast bak leveggar på inntil 2,5 m høgde.

§5.1.9 Skianlegg, Asa

a) Det er høve til å etablere tekniske bygg og anlegg i samband med trekk og heis, snoproduksjon, ljossetjing.
b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 7,0 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 meter.
d) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m^2.

§5.1.10 Skiløype, Asl

a) Det er høve til å etablere stiar med dekke av grus eller bark i ei breidde på inntil 1,5 m.
b) Det er høve til å etablere ljosanlegg.
c) Asl3 skal opparbeidast i terrenget med ei flate, som hindrar utløysing av snoskred. Løypa skal ha ei overvassgrøft, som skal avskjere overflatevatn frå å renne ned i teig Bff2-a og i staden leie vatnet mot Asa1 og ut av planområdet ved 99/526.

§5.1.11 Energianlegg, Bea

Ingen føresegner

§5.1.12 Vass- og avløpsanlegg, Bva

a) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.
b) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=20 m^2.

§5.1.13 Vassforsyningsanlegg, Bvf

a) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.

b) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m^2.

§5.1.14 Renovasjonsanlegg, Bren

a) Det skal etablerast legjerde mot bekken, som hindrar søppel i å hamne i bekken.
b) Det er høve til å etablere renovasjonsbod for oppbevaring av søppeldunkar.
c) Renovasjonsbod skal ved bruk av saltak ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter. Alternativt skal det brukast pulttak, med takvinkel på 27-34 grader og maksimal gesimshøgde på 4,5 m. Høgaste gesimsen skal vende mot oppstillingsplassen for renovasjonsbil og skal krage over vegglivet med minst 1 m.
d) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m^2. Fleire bygg kan kjedast i hop, dersom det er eit sprang i fasaden mellom dei ulike einingane.

§5.1.15 Andre særskilt angitt bygningar og anlegg, skredsikring BSS

a) Området skal nyttast til skredsikring i form av ankergjerde for sno.
b) Gjerdet må ha ein minimumshøgde på 4 meter og utformast i samråd med fagkyndig.

§5.1.16 Andre særskilt bygningar og anlegg, skredsikring BSS2

a) Innanfor området BSS2 skal det byggast sikringstiltak mot snøskred, sikringstiltaket skal byggast som fangvoll .
b) Toppunktet på fangvollen mot skred utsett side skal liggje i regulert støttemur i h.h.t. Plankartet, med ein toleranse på 2 meter.
c) Fangvollen skal byggjast i tilstrekkeleg lengde og ha ein høgde på minimum 4 meter. Stadeigne massar kan nyttast.
d) Mot skredside skal vollen som eit minimum ha ein stiging på 60° frå gjeldande terrengnivå til toppunkt på vollen. For å oppnå tilstrekkeleg bremseevne på eit snøskred.
e) Vollen skal vedlikehaldas ved behov.

§5.1.17 Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg, Bfp

a) Føremålet skal brukast til dagparkering for gjestar til skianlegget og eventuelt bygg for utleigehusvære. Parkeringsanlegget skal vere på grunnen eller i sokkeletasjen for bygg.
b) Det er høve til å bruke føremålet til utleigehusvære. Bygg skal etablerast over parkeringsanlegget i Bfp1. Bygg kan enten etablerast over eller ved sida av parkeringsanlegget i Bfp2. Heile teigen skal inngå i ein samla situasjonsplan ved søknad om rammeløyve. Bygningsmassen skal visualiserast i 3d frå ulike ståstader. Situasjonsplanen og medfylgjande dokumentasjon skal godkjennast av plan- og miljøutvalet i Vinje kommune.
c) Bygningsmasse over o.k. tak på parkeringsanlegget skal generelt ikkje overstige 10 m i gesimshøgde og 11,5 m i mønehøgde.
d) Utnytting med utleigehusvære over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige BYA=50%. For parkeringsanlegget gjeld BYA=100%.
e) Det er høve til å nytte pult- eller flatt tak.
f) Det skal i byggjesøknad for busetnad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for ”anna”, med nærare passande spesifisering t.d. 529 ”anna bygning for overnatting” eller 524 "camping/utleigehytte".

§5.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

§5.2.1 Køyreveg, Sk

a) Køyrebana er det høve til å asfaltere eller på annan måte leggje fast dekke på.

b) Det er høve til å etablere vegljos.

c) Alle SK-teigar skal vere private vegar.

d) SK12 er både køyreveg og parkering for BFT9.

§5.2.2 Gangveg/gangareal, Sg

a) Gangstiar skal opparbeidast med minst 1,8 m breidde. Føremålet skal få eit dekke av grus eller asfalt.

b) Føremålet skal vere privat.

§5.2.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

a) Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg i Sk, Sg, Sp.

b) Det skal ikkje leggjast til rette for bilparkering.

c) Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.

d) Føremålet skal vere privat.

§5.2.4 Parkeringsplassar, Sp

a) Parkeringsplassar er det høve til å asfaltere eller på annan måte leggje fast dekke på. Parkeringsplassar skal skiltast med høveleg skilt. Biloppstillingsplassar skal merkast med adressa til heimelshavar eller «gjest» for frie plassar.

b) Sp4 skal etablerast med eit nedre og eit øvre nivå, der nedre nivå delvis ligg under lokk. Nivåa skal harmonere med høgdene i Bft2.

c) Føremålet skal vere privat.

§5.3 Grønstruktur

§5.3.1 Naturområde, Gn

Det skal ikkje gjennomførast terrenginngrep eller lagring av noko slag.

§5.3.2 Turveg, Gt

a) Teigen Gt skal vere eit gangsamband mellom Bft3, Sk6 og Asa2.

b) Det er høve til å leggje til rette tilkomsten som køyrbar gangveg. Køyring skal berre vere mogleg for køyrety involvert i drift og vedlikehald av skisenteret og utleigeeiningar.

c) Det er høve til å endre terrenget slik at funksjonen kan oppretthaldast. I barmarksesongen skal føremålet ha eit grønt preg med ein grus sti på maksimalt 1,5 m breidde.

§5.3.3 Friområde, Gf

a) Teigane skal vere grøne område til visuell oppdeling av byggjeområdet med funksjon for nærrekreasjon.

b) Det er høve til å gjennomføre mindre terrengarbeid dersom naturpreget opprettast i etterkant av terrengarbeidet. Det skal berre brukast lette anleggsmaskiner i arbeidet.

c) Det er høve til å gruse opp stiar i opp til 80 cm breidde, setje ut benkar, rydde vegetasjon.

§5.4 Landbruks- natur- og friluftsføremål samt reindrift

§5.4.1 Friluftsføremål, LNFR-f

Ingen føresegner

§6 Omsynssoner

§6.1 Sikringssoner PBL §11-8 a.1)

§6.1.1 Frisikt, H140_

a) Det skal ikkje vere sikthinder over 0,5 m over tilstøytande vegbane.
b) Sno skal fjernast frå frisiktområdet.

§6.1.2 Sikringssone skitrekk, H190_1

a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast busetnad.

§6.1.3 Sikringssone VA-grøft, H190_2

a) Innanfor omsynssona skal det ikkje gjennomførast tiltak, som kan vere til skade for VA-leidningar i bakken. Eigar av VA-anlegget skal kontaktast føre tiltak gjennomførast.

§6.1.4 Sikringssone høgdebasseng, H190_3

a) Innanfor sikringssone er det forbod mot køyring med tråkkemaskin, snøskuter og andre køyretøy heile året.
b) Det skal ikkje gjennomførast organisert aktivitet i sikringssona.
c) Det er forbod mot forureining av noko slag og samstundes forbod mot lagring av kjemikaliar og drivstoff.

§6.2 Faresoner PBL 11-8 a.3)

§6.2.1 Ras- og skredfare, H310_

a) Det er høve til å oppføre bygg innanfor fareområdet dersom tiltakshavar kan dokumentere tiltak som nøytraliserer ras- og skredfaren. Tiltak skal godkjennast av kommunen.
b) Det skal gjerast ein fagleg vurdering om behov for fysiske tiltak for å unngå at alpin-nedfart innanfor fareområdet blir utsett for snoskred. Det skal utarbeidast ein plan for alpinområdet som omfattar fysiske og organisatoriske tiltak for å hindre skade eller redusere konsekvensane av skred, og ein beredskapsplan for faresituasjonar. Planen skal godkjennast av kommunen.
c) All trevegetasjon innanfor skredfarleg område skal sjåast på som verneskog og skal bevarast. Ved vanleg tynning skal avstanden mellom tre med minst 12 cm diameter i brysthøgde være maksimum 3 m.

§6.2.2 Flaumfare, H320_

a) Området er merka på plankartet i samsvar med aktsemdskartet frå NVE frå september 2020, og er potensielt flaumfareområde.
b) Tiltak innanfor området skal vere tilpassa ei dimensjonerande, reell flaumhending.

§6.2.3 Høgspenningsanlegg, H370_

Ingen føresegner

§6.3 Krav som gjeld infrastruktur, H410_

a) Innanfor omsynssona skal det etablerast ein planskilt køyretilkomst til felt Bff2-d. Tiltaket skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak i Bff2-d.
b) Køyretilkomsten skal dimensjonerast for landbruksveg kl. 3 og ha fri høgde over køyrebana på minst 4,2 m.
c) Tunnelen skal vere utforma i samsvar med gjeldane krav og forskrifter.

§6.4 Rekkjefylgjekrav i infrastruktur, H430_

a) Innanfor omsynssona skal det etablerast eit midlertidig anleggsområde for etablering av fangvoll.
b) Det kan nyttast stadeigne massar til etablering av fangvollen.
c) Etter avslutta anleggsperiode skal området tilbakeførast til hovudformålet og revegeterast med stadeigen vegetasjon.

§6.5 Omsynssone, PBL § 11-8 c)

§6.5.1 Omsynssone seter/støl, H570_

a) Innanfor omsynssone skal nyare tids kulturminne takast vare på og skjøttast som opplevingsverdi for omgjevnaden.

§6.6 Bandleggingssoner, PBL § 11-8 d)

§6.6.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_

a) 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 utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna med id *214517, 214519, 214520, 214521, 214522, 214523, 214524, 214525, 214526, 214527* eller framkalle fare for at dette kan skje.
b) Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminnemyndigheitene (Telemark fylkeskommune).

Reguleringsplan for Tyrveli i Vågsli, del av Nesheim 99/6.

Føresegner Detaljregulering

PlanID 20190002

Utarbeidd dato: 2. juni 2021.

Vedtatt i Vinje kommunestyre den: 24.11.2022, sak 94/22

Revidert etter mindre endring i PMU 20.03.24, sak 48/24

Revidert etter klagehandsaming i PMU 26.06.24, sak 74/24

Forslag til revisjon, mindre endring, datert 26.09.2024, 16.12.24

Revidert etter mindre endring i PMU 18.06.25, sak 78/25



§1 Føremålet med planen og reguleringsføremål

Planen legg til rette for etablering av nye fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur, nytt Tyrveli-kryss, sentrumsføremål samt vegserviceanlegg.

§1.1 Området skal regulerast til fylgjande formål

Bygningar og anlegg jf. PBL § 12-5 nr. 1

- Fritidsbusetnad-frittliggjande
- Fritidsbusetnad, konsentrert
- Lager
- Bensinstasjon/Vegserviceanlegg
- Skiløypetrasé
- Energianlegg
- Vassforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Angitte byggje- og anleggsføremål kombinert med andre angitte hovudføremål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2

- Køyreveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplassar

Grøntstruktur jf. PBL § 12-5 nr. 3

- Naturområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag jf. PBL § 12-5 nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner jf. PBL 12-6

- Flaumfare
- Høgspenningsanlegg

Bestemmelsesområde

- Fornminne

§2 Fellesføresegner for heile planområdet

§2.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jfr. § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

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

§2.2 Utforming

a) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudvegar skal vurderast av Vinje kommune i samband med søknad om rammeløyve.
b) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
c) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om tilsåing, skal stadeigen plantemateriell nyttast.
d) I heile planområdet er det høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg i samsvar med teknisk plan. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje vegtraséane, subsidiært stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
e) Brannhydrantar skal lokaliserast i høve til teknisk plan og maksimalt 150 m frå nye bueiningar, inntil køyrevegar av gjennomgåande standard «landbruksveg klasse 3». Hydrantane skal plasserast maksimal 0,5 m frå vegkanten og markerast med skiltpåle på minst 2 m over høgda til vegen.

§3 Krav til dokumentasjon

§3.1 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

a) Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for omsøkte tiltak innanfor bygningar skal syne:
    - Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyring frå veg
    - Uteopphaldsareal
    - Parkering
    - Tilkomst frå parkering til inngangsparti
    - Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
    - Ved byggesøknad skal det sendast inn terrengsnitt frå alle fire sider av eksisterande og nytt terreng ,samt parkering.
    - Overvasshandtering
    - Inngrepsfrie område
    - Traséar for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)
    - Bygg innanfor aktsemdsområde for flaum H320_ skal det dokumenterast flaumtryggleik for.
    - Det skal anvisast sno-opplagringsplass i utomhusplan

b) Teknisk plan for heile planområdet i målestokk 1:1.000 skal syne:
   - Kabelgrøfter og veglys, trafo og koplingsskåp
   - Køyrevegar med oppbygging i snitt
   - Grøfter med vass- og avløpsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordeler og tekniske installasjonar i forbindelse med VA-nett.
   - Lokalisering av brannhydrantar
   - Lokalisering og utforming av overvassanlegg (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg)
   - Skredsikringstiltak i høve til skredfagleg vurdering
   - Terrengsikringstiltak i høve til geoteknisk vurdering

§3.2 Dokumentasjon til søknad om løyve til bruk

Saman med søknad om ferdigattest skal det sendast inn:

a) Oppmålingsdata etter gjeldande sosi-standard som inneheld:
   - Plassering av bygg, yttervegg, mønelinje og takkant
   - Kantar i køyre- og gangvegar, plassar med fast dekke, terrassar
   - Murer
   - Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA)
   - Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
   - Vassgrøfter, basseng og andre vassanlegg
b) Kart som samanstillar oppmålingsdata i punkt a og godkjent utomhusplan (jf. § 3.1.1) som tydeleg viser avvik mellom plan og ferdig situasjon
c) Kart som samanstillar oppmålingsdata i punkt a) og godkjent teknisk plan (jf. § 3.1.2) som tydeleg syner avvik mellom plan og ferdig situasjon.
d) Dokumentasjon for gjennomført revegeteringstiltak.

§4 Rekkefylgjeføresegner og vilkår for gjennomføring

§4.1 Før oppretting av eigedommar

Tomtedeling skal søkjast om som ledd i søknad om rammeløyve i alle teigane.

§4.2 Før rammeløyve

a) Godkjend teknisk plan i samsvar med dokumentasjonskrav i §3.1. Denne skal fylgje krava gjeve i generelle føresegner.
b) Dokumentasjon elles i samsvar med § 3.1. Dei tema som er relevante for det omsøkte tiltaket skal dokumenterast.
c) Innanfor planområdet kan inntil 15 nye einingar få rammeløyve før krysset mellom Tyrvelivegen og E134 er utbetra. Det kan ikkje utskrivast rammeløyve for ytterlegare bygging av nye bueiningar i planområdet før krysset mellom Tyrvelivegen og E134 er utbetra i samsvar med reguleringsplankartet.
d) Straumkablar/liner skal vere lagt i bakken før det vert gjeve rammeløyve.
e) Når 30 einingar har fått ferdigattest/mellombels bruksløyve skal planskilt skiløypekryssing ved SKV3 og 50 varme senger ved BAA og Bfp1 og 2, i naboplanen, vera ferdigstilt.

§4.3 Før igongsetjingsløyve

a) Dokumentasjon i samsvar med § 3.1

§4.4 Før busetnad blir gitt mellombels bruksløyve

a) Dokumentasjon i samsvar med § 3.2

b) Det skal vere brannhydrantar med avstand minimum 250 m før nye bueiningar kan takast i bruk.

§4.5 Før bygging av nytt Tyrveli-kryss

a) Dokumentasjon i samsvar med Statens Vegvesen sine krav til byggjeplanar for europaveg-standard.
b) Byggjeplan skal utarbeidast for kryssløysinga.
c) Før byggjearbeidet startar skal byggjeplanen vera godkjend av Statens Vegvesen.

§5 Føresegner til arealformål

§5.1 Bygningar og anlegg (PBL§ 12-5 nr. 1)

§5.1.1 Generelle føresegner

a) Til søknad om rammeløyve skal det utarbeidast ein situasjonsplan for kvar tomt/kvart byggje-prosjekt, som syner køyretilkomst, plassering av bygningar, eksisterande og nytt terreng med korrigerte høgdekoter og punkthøgder, biloppstillingsplassar, uteopphaldsområde. Det skal leverast terrengsnitt gjennom bygning og tilkomst.
b) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming.
c) Ikkje utbygde delar av tomta/byggjeområdet skal gjevast ei tiltalande utforming.
d) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle trong for sikring skal vere dokumentert av fagkyndig.
e) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining.
f) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha jordfargar.
g) Takkonstruksjonen skal vera saltak med takvinkel mellom 27 –34 grader. Taktekking skal vera tre, sedum, gras eller liknande.
h) Solcellepanel på tak er tillete med ikkje-reflekterande overflate.
i) Når nye einingar vert knytt til eksisterande vassleidning, skal dette gjerast på ein hygienisk forsvarleg måte.
j) Plassering av avkøyring er synt med piler i plankartet. Dersom det skal fråvikast må det dokumenterast i byggjesøknaden og beskrive kvifor det gjev ei betre løysing.
k) Innafor reguleringsføremåla Pbl §§ 12-5 nr. 1, nr. 2, nr. 3 kan det byggjast teknisk infrastruktur til dekninga av nødvendige tiltak innan planområdet.
l) Utandørs belysning skal avgrensast, og detaljreguleringsplanen set eit tal på tre ljospunkt pr. frittliggjande fritidsbustad. Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillate.
m) Der tomtetilhøva er eigna kan det tillatast inntil tre bygningar innanfor ramma av den totale BYA. Tal bygningar per tomt blir avgjort i byggesak.

§5.1.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande, BFF1-BFF19.

a) Total utnytting pr tomt kjem fram av tabell i pkt. §5.1.2 f).
b) Mønehøgd skal ikkje overstige 6,0m for tomter med 30 % utnytting, og 7,0m for tomter med 20-25 % utnytting. Anneks/uthus kan ha maks 4m. Alle målt frå OKgolv.
c) Det er høve til å etablere sokkeletasje. Tomter med 20-25 % utnytting skal ein vurdere å byggje med sokkeletasje. Kvar tomt kan ha maksimalt 2 teljande etasjar med-rekna sokkeletasje.

d) Byggets breidde på tvers av høgdekotene kan vere maksimalt 8 m. Byggjesaksavdelinga vil vurdere total inngrepsbreidde i kvar enkelt byggjesak. På mindre tomter kjem maksimal breidde fram av tabell § 5.1.2 f).

e) Løyve til inngrep i kulturminne ID 74826-0, 74837-0, 74840-0, 74860-0, og 177120-1, føresegnområde 1,2,3,4 og 5 er gitt utan vilkår om arkeologiske undersøkingar.

f) Utnyttingsgrad, BFF1-BFF19:
Oppførde OKGolv-høgder er sterkt tilrådde verdiar. Byggesaksavdelinga kan godkjenne endra verdiar etter søknad. Der bygningstype er oppgitt med 2-plans-løysing er dette juridisk bindande. Oppgitt høgde i moh er golvhøgde i sokkeletasjen. Toleransekrav +/- 0,6 m.

TOMT NR.	Maks m^2-BYA eks. parkering	UTN.GR. 25 % Inkl. parkering	UTN.GR. 30 % Inkl. parkering	EKS. TOMT – E NY TOMT – N	OKGolv moh	Bygnings type	Maks breidde på bygg på tvers av høgdekotene	Tal parkering i bygnings-kropp
1-1			**30**	**N**	**825**			
1-2			**30**	**N**	**825**			
1-3			**30**	**N**	**825**			
1-4	**150**			**N**	**825**			
2-1			**30**	**N**	**824,5**			
2-2			**30**	**N**	**824,5**			
3-1	**100**			**N**	**826,5**		**5m**	**1**
3-2			**30**	**N**	**826,5**			
3-3			**30**	**E**				
3-4	**160**			**E**			**5m**	
3-5			**30**	**E**				
4-1			**30**	**E**				
4-2			**30**	**E**				
4-3			**30**	**E**				
4-4			**30**	**E**				
4-5			**30**	**E**				
4-6			**30**	**N**	**847**			
4-7		**25**		**N**	**844**			
4-8			**30**	**N**	**842**			
5-1			**30**	**E**				
5-2	**150**			**E**				**1**
5-3		**25**		**E**				
5-4			**30**	**E**				
5-5			**30**	**E**				
5-6	**110**			**E**			**5m**	
6-1	**160**			**E**			**5m**	
6-2	**100**			**N**	**843**		**5m**	**1**
6-3			**30**	**E**				
6-4			**30**	**E**				
6-5			**30**	**E**				
6-6	**130**			**E**			**5m**	**1**
6-7			**30**	**E**				
6-8	**160**			**E**				**1**
6-9			**30**	**E**				
6-10			**30**	**E**				

6-11	**160**			**E**			**5m**	
6-12			**30**	**E**				
6-13			**30**	**E**				
6-14		**25**		**N**	**828**	**2plan**		
6-15		**25**		**N**	**828**	**2plan**		
6-16		**25**		**N**	**828**	**2plan**		
6-17	**160**			**N**	**838**	**2plan**		**1**
6-18	**140**			**N**	**838**	**2plan**		**1**
6-19	**140**			**E**				
6-20			**30**	**E**				
6-21			**30**	**E**				
6-22			**30**	**E**				
6-23			**30**	**E**				
6-24	**80**			**N**	**833,5**		**5m**	**1**
6-25		**25**		**N**	**826**	**2plan**		
6-26	**80**			**N**	**828**	**2plan**	**5m**	**2**
6-27	**80**			**N**	**830**	**2plan**	**5m**	**1**
6-28	**110**			**N**	**831**	**2plan**	**5m**	**2**
6-29	**120**			**N**	**832**		**5m**	**2**
6-30	**70**			**N**	**832,5**		**5m**	**1**
6-31	**90**			**N**	**842,5**		**5m**	**1**
6-32	**70**			**N**	**841,5**		**5m**	**1**
7-1	**125**			**E**			**5m**	
7-2	**110**			**E**			**5m**	
7-3	**125**			**E**			**5m**	
7-4	**120**			**E**			**5m**	
7-5	**135**			**E**			**5m**	
7-6			**30**	**E**				
7-7			**30**	**N**	**878,5**			
8-1	**120**			**E**			**5m**	
8-2	**150**			**E**			**5m**	**1**
8-3			**30**	**E**				
8-4			**30**	**E**				
8-5			**30**	**E**				
8-6			**30**	**E**				
8-7	**100**			**E**			**5m**	**1**
8-8			**30**	**E**				
8-9			**30**	**E**				
8-10			**30**	**N**	**869,5**			
8-11			**30**	**N**	**871**			
8-12			**30**	**E**				
8-13			**30**	**E**				
8-14			**30**	**E**				
8-15			**30**	**N**	**877,5**			
8-16			**30**	**E**				
8-17			**30**	**E**				
8-18			**30**	**E**				
8-19			**30**	**E**				
8-20			**30**	**E**				
8-21			**30**	**E**				
8-22			**30**	**E**				

8-23			**30**	**N**	**860**			
9-1	**140**			**N**	**876**			**1**
9-2			**30**	**N**	**876,5**			
9-3	**120**			**N**	**874**			**1**
9-4	**100**			**N**	**872,5**			**1**
9-5	**80**			**N**	**874,5**			**1**
9-6	**120**			**N**	**875,5**			**1**
10-1			**30**	**E**				
10-2			**30**	**E**				
11-1	**100**			**E**			**5m**	**1**
11-2	**130**			**E**			**5m**	
11-3			**30**	**E**				
11-4	**135**			**E**			**5m**	**1**
11-5			**30**	**E**				
11-6		**25**		**N**	**835,5**			
11-7	**160**			**N**	**842**		**5m**	
11-8			**30**	**N**	**852**			
11-9			**30**	**N**	**852**			
11-10			**30**	**N**	**848**			
11-11			**30**	**N**	**848**			
12-1			**30**	**E**				
12-2			**30**	**N**	**852,5**			
12-3			**30**	**E**				
12-4			**30**	**E**				
12-5			**30**	**E**				
12-6	**125**			**N**	**857**	**2plan**	**5m**	**1**
12-7			**30**	**N**				
12-8	**130**			**N**	**852,5**			
12-9		**25**		**N**	**858,5**			
13-1			**30**	**E**				
13-2	**120**			**N**	**875**	**2plan**	**5m**	**1**
13-3			**30**	**E**				
13-4			**30**	**E**				
13-5			**30**	**E**				
13-6			**30**	**E**				
14-4			**30**	**N**	**852**			
15-1			**30**	**N**	**853**			
15-4			**30**	**E**				
15-5			**30**	**N**	**861**			
15-6			**30**	**N**	**853,5**			
15-7			**30**	**N**	**853**			
15-8			**30**	**E**				
15-9			**30**	**E**				
15-10			**30**	**E**				
15-11			**30**	**N**	**860,5**			
15-12			**30**	**N**	**858**			
15-13			**30**	**N**	**856,5**			
15-14			**30**	**N**	**857**			
15-15			**30**	**N**	**859**			
16-1	**120**			**E**			**5m**	**1**
17-1			**30**	**E**				

17-2			**30**	**E**				
17-3			**30**	**E**				
18-1			**30**	**E**				
19-1			**30**	**E**				
19-2	**140**			**N**	**861,5**			

§5.1.3 Fritidsbusetnad – frittliggande, BFF20

a) Utnyttingsgrad:

Tomt	**Tomte-storleik m²**	**Maks m²-BYA eks. parkering**	**Type**	**Planeringshøgd moh.**	**Maks mønehøgd moh.**
20-1	733	160 m²	1 plan	Som bygt	876,5
20-2	743	160 m²	2 plan	862,5 (sokkel)	870,5
20-3	575	130 m²	1 plan	866,5	873,5
20-4	486	100 m²	1 plan	867,5	874,5
20-5	602	130 m²	1 plan	869	876
20-6	638	140 m²	1 plan	869,5	876,5
20-7	525	120 m²	2 plan	869,5 (sokkel)	877
20-8	673	120 m²	2 plan	869,5 (sokkel)	877
20-9	566	120 m²	1 plan	868,5	875
20-10	667	140 m²	1 plan	867,5	873,5
20-11	772	160 m²	1 plan	866	872

§5.1.4 Fritidsbusetnad – Frittliggjande, BFF21.

a) I teigen BFF21 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustader innanfor eit samla 1120 m2 BYA. Teigen skal ha 5-14 einingar, fordela på minimum 5 bygningar. Det kan vere fleire einingar i kvar bygningskropp. Området BFF21 er synt i plankartet utan tomteinndeling. Området skal planleggjast heilskapleg, og synast i ein skissert tomteinndelingsplan med teknisk infrastruktur og utnyttingsgrad på tomtene. Forslagsstillar/utbyggjar har høve til å utparsellere tomter/sette grenser etter kvart som teigen vert bygd ut. Oppdeling av tomter vil skje etter behov og sal. Den enkelte tomt byggjemeldast og tomt frådelast parallelt. Situasjonsplan for kvar enkelt tomt må syne avstand til planlagt tomtegrense.

b) Maksimal mønehøgde målt frå OKGolv skal ikkje vera over 6 m. Takkonstruksjonen skal vere saltak.

§5.1.5 Industri og lagerbygg, BL

a) Formålet skal brukast til lager og verkstad for entreprenørverksemd og renovasjon.

b) Maksimal samla BYA=1.500 m². Mønehøgde inntil 12 m.

c) Utandørs lagring av utstyr, produkt m.fl. skal skjermast bak leveggar på inntil 2,5 m høgde.

§5.1.6 Vegserviceanlegg, BV

a) Innanfor arealføremålet kan det etablerast på- og avstigingsplass for kollektivt busstilbod, toalettanlegg for vegfarande, dagparkeringsplass for ålmenta, ski- og fotturistar, fillingstasjon fossilt, bubiloppstilling, informasjonsanlegg, Ladestasjon, booking, kiosk o.l.

b) Samla BYA innanfor området = 2.500 m2.

c) Maksimal mønehøgde 12 m.

d) Før utbygging av teigen startar skal det utarbeidast situasjonsplan som syner området fullt ut disponert, inkludert interne vegar og avkøyringar frå Tyrvelivegen. Bygningar innan BV skal ha høgd OKGolv på min. + 824 moh.

§5.1.7 Skiløype/fortau/gangveg, BST

a) Det er høve til å etablere skiløype/gang/sykkelveg med fast dekke i ei breidde på inntil 3 m.
b) Det er høve til å etablere ljosanlegg.
c) Teknisk infrastruktur kan leggjast arealføremålet.

§5.1.8 Energianlegg, BE

Ingen føresegner

§5.1.9 Vassforsyningsanlegg, BVF

a) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 6,5 meter.

b) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=60 m^2.

§5.1.10 Renovasjonsanlegg, BRE

a) Det skal etablerast lègjerde mot bekken, som hindrar søppel i å hamne i bekken.
b) Det kan etablerast anlegg for oppsamling av avfall. BYA inntil 250m^2.

§5.1.11 Oppgjevne byggje- og anleggsføremål kombinert med andre oppgjevne føremål (sentrumsføremål), BAA

Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg

a) Føremålet skal brukast til dagparkering for gjester til skianlegget og bygg for næring, fritid og utleigehusvære. Parkeringsanlegget skal vere på grunnen eller i sokkeletasjen for bygg.
b) Det er høve til å bruke føremålet til utleigehusvære. Bygg skal etablerast over parkeringsanlegget i BAA. Heile teigen skal inngå i ein samla situasjonsplan saman med naboplan. planID20150004 ved søknad om rammeløyve. Bygningsmassen skal visualiserast i 3d frå ulike ståstader. Situasjonsplanen og medfylgjande dokumentasjon skal godkjennast av PLM i Vinje kommune.
c) Bygningsmasse over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige 15 m i mønehøgde.
d) Utnytting med utleigehusvære og forretningsbygg over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige %BYA=50%. For parkeringsanlegget gjeld %BYA=100%.
e) Det er høve til å nytte pult- eller flatt tak.
f) Det skal i byggjesøknad for busetnad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for ”anna”, med nærare passande spesifisering t.d. 529 ”anna bygning for overnatting” eller 524 "utleige". Utleigedelen kan vera bygt saman med einingar for turistføremål, sjølveigar-einingar.

§5.2 Samferdsleanlegg, vegserviceanlegg og teknisk infrastruktur, PBL§ 12-5 nr. 2

§5.2.1 Køyreveg, o_SKV1

a) Ny E134 med kryssløysing til Tyrveli og Bukkeneset.

§5.2.2 Køyreveg, privat, SKV1-SKV22

b) Køyrebana er det høve til å asfaltere eller på annan måte leggje fast dekke på.

c) Det er høve til å etablere vegljos.

d) Alle SK-teigar skal vere private vegar.

e) SKV3 kan ha lokk over skiløype/gangveg.

§5.2.3 Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG og privat SVG

a) Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg.

b) Det skal ikkje leggjast til rette for bilparkering.

c) Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.

d) Føremålet skal vere offentleg (o_SVG) i tilknyting til E134, privat i hyttefeltet.

§5.2.4 Parkeringsplassar, SP

a) Parkeringsplassar er det høve til å asfaltere eller på annan måte leggje fast dekke på. Parkeringsplassar skal skiltast med høveleg skilt. Biloppstillingsplassar kan merkast med adressa til heimelshavar eller «gjest» for frie plassar/utleige av dagparkering for ålmenta.

b) Føremålet skal vere privat.

§5.3 Grønstruktur, PBL§ 12-5 nr. 3

§5.3.1 Naturområde, GN

a) Det skal ikkje gjennomførast terrenginngrep eller lagring av noko slag.
b) Rundt Tyrvelitjønn er det høve for tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald. Det er høve for mindre tiltak for å tilbakeføre eit naturleg grønt preg rundt Tyrvelitjønn. Ein plan eller skisse på utforming og tilrettelegging for rekreasjon og friluftsliv rundt Tyrvelitjønn må godkjennast av kommunen.

§5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL§ 12-5 nr. 6

§5.4.1. Vassdraget Tyrvelibekken, VFV

Ingen føresegn

Omsynssoner jf. PBL 12-6

Tryggingssone rundt høgspenningsanlegg, nettstasjon.

Flaumsone. Bygningar innan BV skal ha høgd OKGolv på min. + 824 moh.

Føresegnområde

Løyve til inngrep i kulturminne ID 74826-0, 74837-0, 74840-0, 274864-0 og 177120-1, føresegnsområde 1, 2, 3, 4 og 5, er gitt utan vilkår om arkeologiske undersøkingar.

----------oooooooooooooo----------

Valle/Vågsli den 2. juni 2021

Plankontoret Hallvard Homme AS

Hallvard Homme

Varsel om oppstart av planarbeid:	7. oktober 2019
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	8. desember 2021
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsrommet:	14. januar 2022 - 1. mars 2022
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	25. oktober 2022
Vedteken i Vinje kommunestyre den	17. november 2022
Revidert etter mindre endring i PMU	20.03.24, sak 48/24
Revidert etter klagehandsaming i PMU	26.06.24, sak 74/24
Revidert etter mindre endring i PMU	18.06.25, sak 78/25

VINJE

Meglerhuset Rele Haugesund AS

Dato:29.09.2025
Vår referanse: 2025/7663-2
Sakshandsamar:Anne-Sofie Bergene Strømme

Att.Marit Melvær Solheim

Spørsmål om status for utbygging - Reguleringsplan for Haukelifjell skisenter - PlanID 20150004 - Svar

Syner til spørsmål 22.09.25 om status for utbygging av parkeringsplass kombinert med fritids- og turistføremål knytt til reguleringsplan for Haukelifjell skisenter. Kommunen er ikkje kjend med utbygging i dette området.

Området er regulert som Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg - Bfp1, med fylgjande føresegner:

§5.1.17 Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg, Bfp

a) Føremålet skal brukast til dagparkering for gjestar til skianlegget og eventuelt bygg for utleigehusvære. Parkeringsanlegget skal vere på grunnen eller i sokkeletasjen for bygg.
b) Det er høve til å bruke føremålet til utleigehusvære. Bygg skal etablerast over parkeringsanlegget i Bfp1. Bygg kan enten etablerast over eller ved sida av parkeringsanlegget i Bfp2. Heile teigen skal inngå i ein samla situasjonsplan ved søknad om rammeløyve. Bygningsmassen skal visualiserast i 3d frå ulike ståstader. Situasjonsplanen og medfylgjande dokumentasjon skal godkjennast av plan- og miljøutvalet i Vinje kommune.
c) Bygningsmasse over o.k. tak på parkeringsanlegget skal generelt ikkje overstige 10 m i gesimshøgde og 11,5 m i mønehøgde.
d) Utnytting med utleigehusvære over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige BYA=50%. For parkeringsanlegget gjeld BYA=100%.
e) Det er høve til å nytte pult- eller flatt tak.
f) Det skal i byggjesøknad for busetnad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for "anna", med nærare passande spesifisering t.d. 529 "anna bygning for overnatting" eller 524 "camping/utleigehytte".

Sjå meir informasjon om reguleringsplanen, Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6 - https://arealplaner.no/4036/arealplaner/223

Delar av området er også regulert som Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg – BAA i reguleringsplan for Tyrvelid 99/6, med fylgjande føresegner:

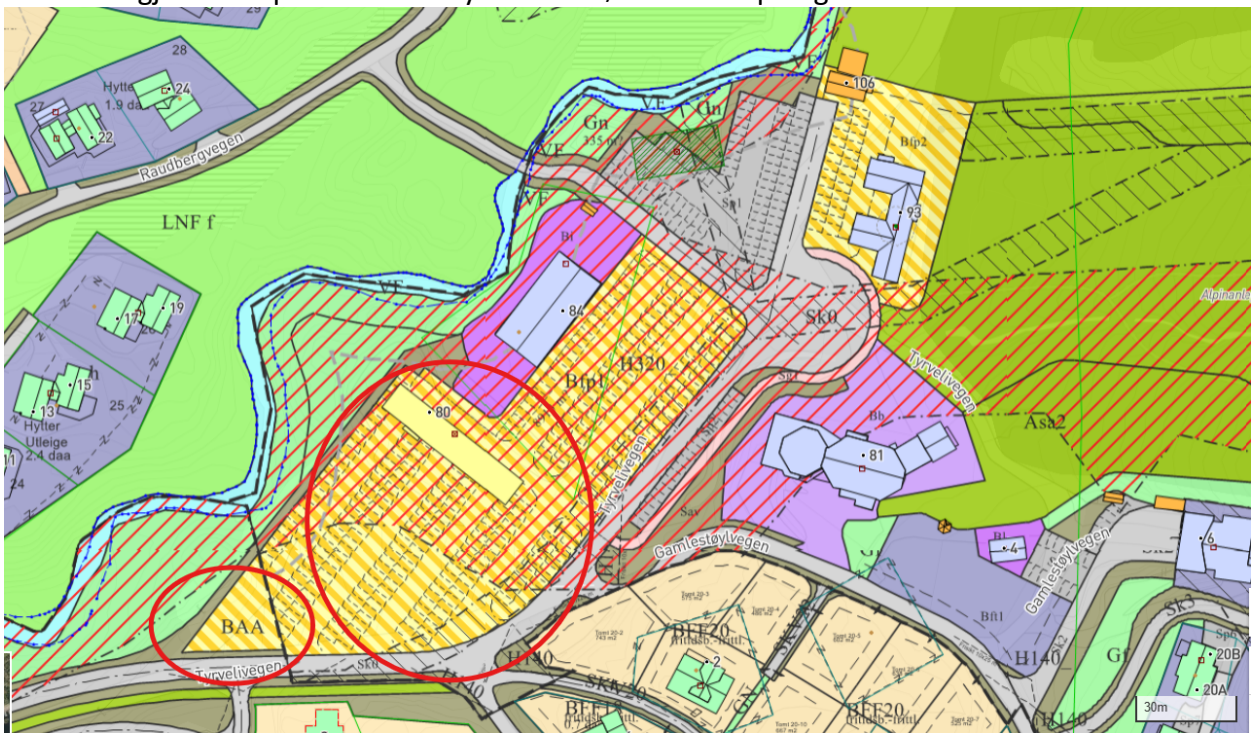
§5.1.11 Oppgjevne byggje- og anleggsføremål kombinert med andre oppgjevne føremål (sentrumsføremål), BAA

Fritids- og turistføremål kombinert med parkeringsanlegg

a) Føremålet skal brukast til dagparkering for gjester til skianlegget og bygg for næring, fritid og utleigehusvære. Parkeringsanlegget skal vere på grunnen eller i sokkeletasjen for bygg.
b) Det er høve til å bruke føremålet til utleigehusvære. Bygg skal etablerast over parkeringsanlegget i BAA. Heile teigen skal inngå i ein samla situasjonsplan saman med naboplan. planID20150004 ved søknad om rammeløyve. Bygningsmassen skal visualiserast i 3d frå ulike ståstader. Situasjonsplanen og medfylgjande dokumentasjon skal godkjennast av PLM i Vinje kommune.
c) Bygningsmasse over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige 15 m i mønehøgde.
d) Utnytting med utleigehusvære og forretningsbygg over o.k. tak på parkeringsanlegget skal ikkje overstige %BYA=50%. For parkeringsanlegget gjeld %BYA=100%.
e) Det er høve til å nytte pult- eller flatt tak.
f) Det skal i byggjesøknad for busetnad under rubrikken "planlagt bruk/formål" kryssast av for "anna", med nærare passande spesifisering t.d. 529 "anna bygning for overnatting" eller 524 "utleige". Utleigedelen kan vera bygt saman med einingar for turistføremål, sjølveigar-einingar.

Sjå meir informasjon om reguleringsplanen, Tyrvelid 99/6 - https://arealplaner.no/4036/**arealplaner**/257

Utsnitt av gjeldande plankart som syner arealføremålet Bfp1 og BAA.



Med helsing

Anne-Sofie Bergene Strømme

plan- og miljørådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Meglerhuset Rele Haugesund AS

Vinje kommune
Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje
Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 01.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyrveli 1, 3895 EDLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20080014
Navn	Kommunedelplan Vågslid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1407/20080014%20%20kdp%20V%c3%a5gslid%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 989 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** F3
	Delareal 93 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190002
Navn	Tyrvelid 99/6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/2444/6%20-%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG28
	Delareal 983 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** BFF15

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 108	**Kommune:**	4036	Vinje
Adresse:				
Veiadresse:	Tyrveli 1, gatenr 1363 3895 Edland	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	112 3	Vågslid Edland
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5141503	Grungedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.3 i F.B.	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.09.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	989,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	170476	Berge Hilde Bjoavegen 155, 5582 Ølensvåg	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	180273	Berge Dagfinn Bjoavegen 155, 5582 Ølensvåg	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2025	Avgiver	4036/99/6	-889,2
	Matrikkelført:	27.08.2025	Berørt	4036/99/108	0,0
			Mottaker	4036/99/1024	889,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.08.2025	Berørt	4036/99/6	0,0
	Matrikkelført:	27.08.2025	Berørt	4036/99/108	0,0
			Berørt	4036/99/1024	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.06.2024	Avgiver	4036/99/6	-889,5
	Matrikkelført:	28.06.2024	Berørt	4036/99/108	0,0
			Mottaker	4036/99/1024	889,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4036/99/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4036/99/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2013	Avgiver	4036/99/6	-887,1
	Matrikkelført:	28.06.2013	Berørt	3825/99/6/3	0,0
			Berørt	4036/99/4	0,0
			Berørt	4036/99/6/1	0,0
			Berørt	4036/99/6/2	0,0
			Berørt	4036/99/19	0,0
			Berørt	4036/99/24	0,0
			Berørt	4036/99/24/14	0,0
			Berørt	4036/99/51	0,0
			Berørt	4036/99/88	0,0
			Berørt	4036/99/89	0,0
			Berørt	4036/99/92	0,0
			Berørt	4036/99/108	0,0
			Berørt	4036/99/109	0,0
			Berørt	4036/99/110	0,0
			Berørt	4036/99/112	0,0
			Berørt	4036/99/113	0,0
			Berørt	4036/99/115	0,0
			Berørt	4036/99/122	0,0
			Berørt	4036/99/123	0,0
			Berørt	4036/99/130	0,0
			Berørt	4036/99/205	0,0
			Berørt	4036/99/209	0,0
			Berørt	4036/99/219	0,0
			Berørt	4036/99/262	0,0
			Berørt	4036/99/269	0,0
			Berørt	4036/99/275	0,0
			Berørt	4036/99/282	0,0
			Berørt	4036/99/346	0,0
			Berørt	4036/99/629	0,0
			Berørt	4036/99/736	0,0
			Berørt	4036/99/767	0,0
			Berørt	4036/99/827	0,0
			Mottaker	4036/99/840	887,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	25.06.2013	Avgiver	4036/99/6	-830,6
	Matrikkelført:	24.07.2013	Berørt	3825/99/6/3	0,0
			Berørt	4036/99/4	0,0
			Berørt	4036/99/6/1	0,0
			Berørt	4036/99/6/2	0,0
			Berørt	4036/99/19	0,0
			Berørt	4036/99/24	0,0
			Berørt	4036/99/24/14	0,0
			Berørt	4036/99/51	0,0
			Berørt	4036/99/88	0,0
			Berørt	4036/99/89	0,0
			Berørt	4036/99/92	0,0
			Berørt	4036/99/108	0,0
			Berørt	4036/99/109	0,0
			Berørt	4036/99/110	0,0
			Berørt	4036/99/112	0,0
			Berørt	4036/99/113	0,0
			Berørt	4036/99/115	0,0
			Berørt	4036/99/122	0,0
			Berørt	4036/99/123	0,0
			Berørt	4036/99/130	0,0
			Berørt	4036/99/205	0,0
			Berørt	4036/99/209	0,0
			Berørt	4036/99/219	0,0
			Berørt	4036/99/262	0,0
			Berørt	4036/99/269	0,0
			Berørt	4036/99/275	0,0
			Berørt	4036/99/282	0,0
			Berørt	4036/99/346	0,0
			Berørt	4036/99/629	0,0
			Berørt	4036/99/736	0,0
			Berørt	4036/99/767	0,0
			Berørt	4036/99/827	0,0
			Berørt	4036/99/840	0,0
			Berørt	4036/99/841	0,0
			Berørt	4036/99/842	0,0
			Berørt	4036/99/843	0,0
			Mottaker	4036/99/844	830,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1987	Avgiver	4036/99/6	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4036/99/108	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyrveli 1	H0101	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.01.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.02.1989
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1989
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12985894			Antall etasjer:	1

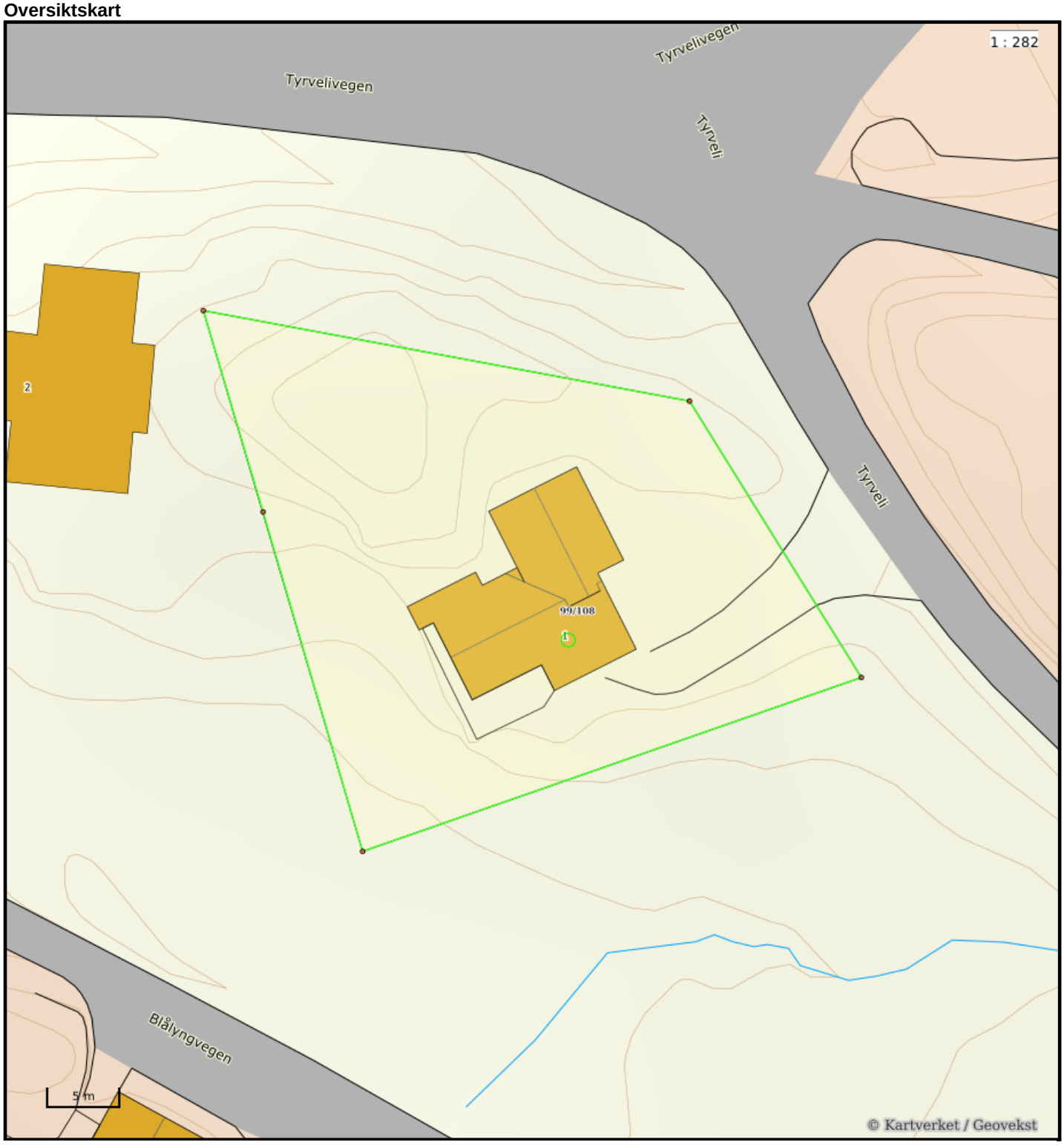
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			56,0	56,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

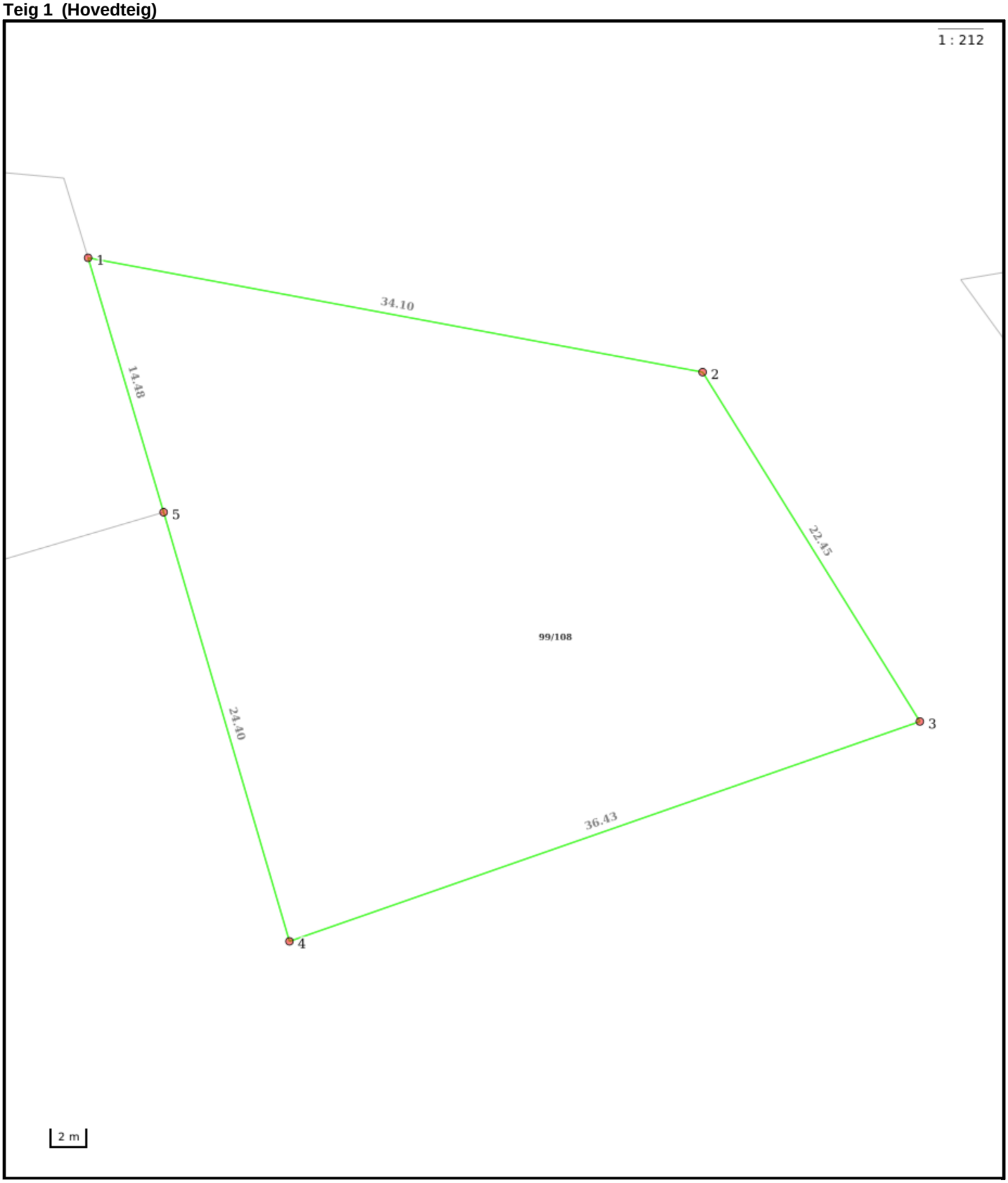
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 989,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 028,33	406 388,87	34,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 628 025,16	406 422,83	22,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 628 007,25	406 436,36	36,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 992,19	406 403,19	24,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 628 014,89	406 394,23	14,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

VINJE

BERGE SAG OG TRELAST AS
Haukelivegen 676
5582 ØLENSVÅG

Dato:29.09.2025
Vår referanse: 2025/7670-5
Sakshandsamar:Kjell Negarden

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Byggestad:	Tyrveli 1, 3895 Edland	Gnr/Bnr:	99/108
Tiltakshaver:	DAGFINN BERGE	Adresse:	BJOAVEGEN 155, 5582 ØLENSVÅG
Søkjar:	BERGE SAG OG TRELAST AS	Adresse:	Haukelivegen 676, 5582 ØLENSVÅG
Tiltak:	Tilbygg	Bruksareal:	Tilb. 38,8 m^2 Tot 95,5 m^2
		Bebygd areal:	Tilb. 43,3 m^2 Tot 114 m^2
		Bruttoareal:	Tilb. 43 m^2 Tot 99,5 m^2

Bygnings ID nr: 012 985 894-1
Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring frå Berge Sag og Trelast AS, datert 23.09.2025.
Handsamingsgebyr reknast etter regulativ:

Ferdigattest : 1.960,-
Jf. gebyrregulativ 01.07.2010 (sist oppdatert 01.01.2025) for byggesakshandsaming i kommunen.
Faktura vert ettersendt.

Med helsing

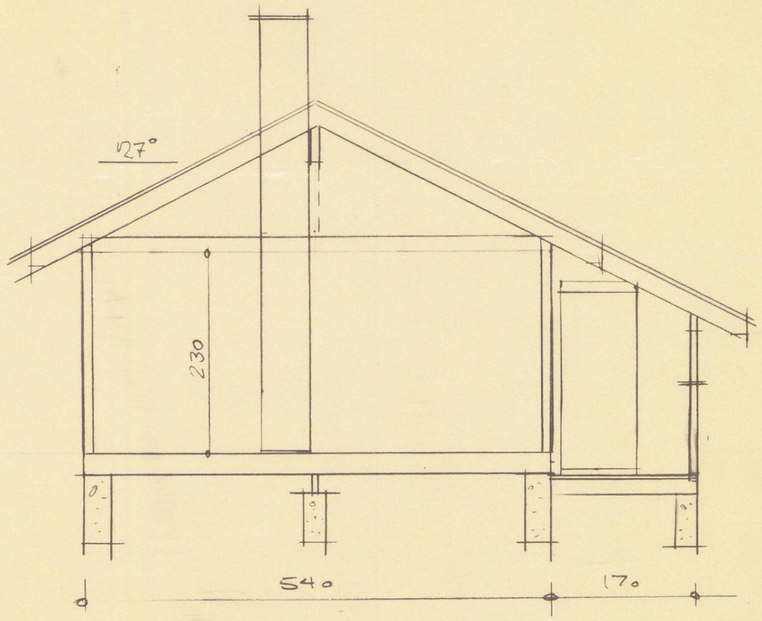
Kjell Negarden

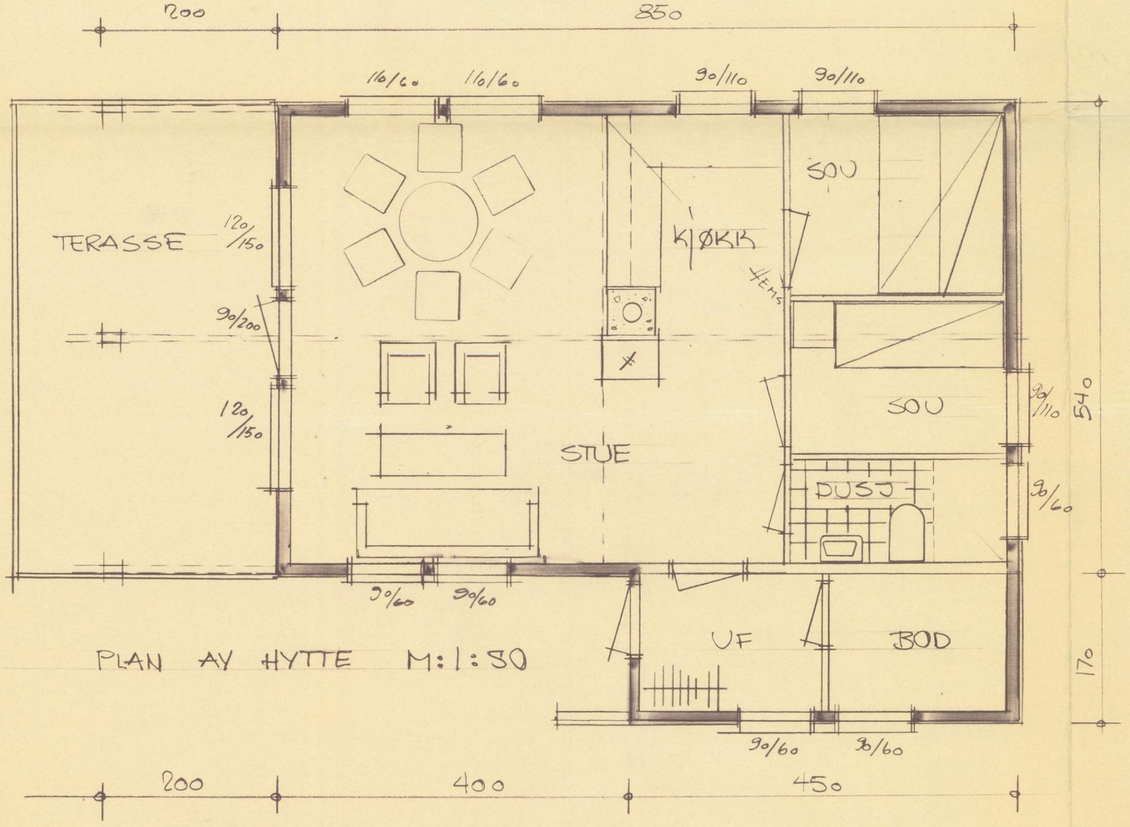
rådgjevar byggesak

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

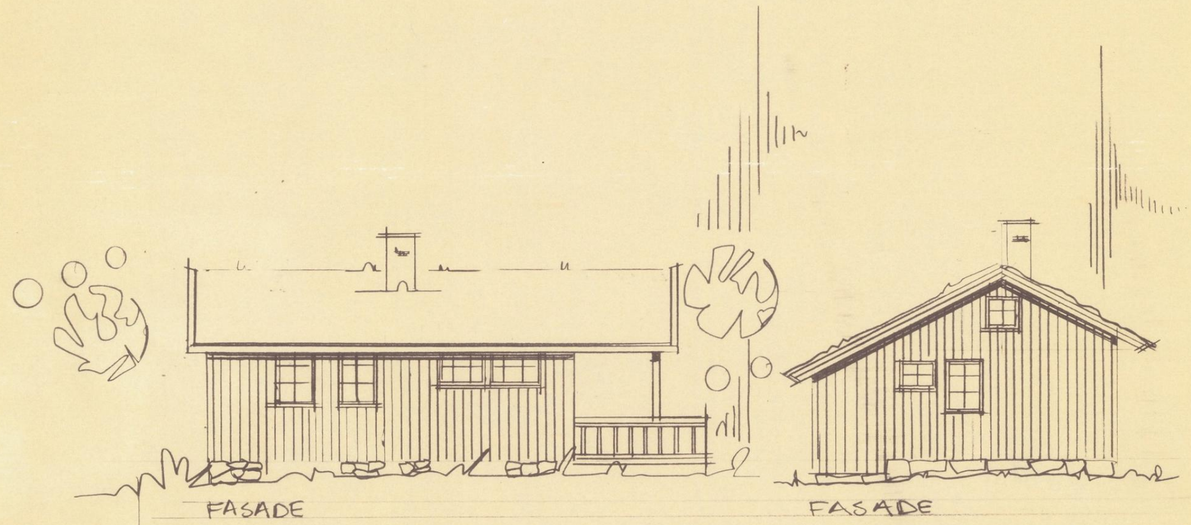
Mottakarar:
BERGE SAG OG TRELAST AS

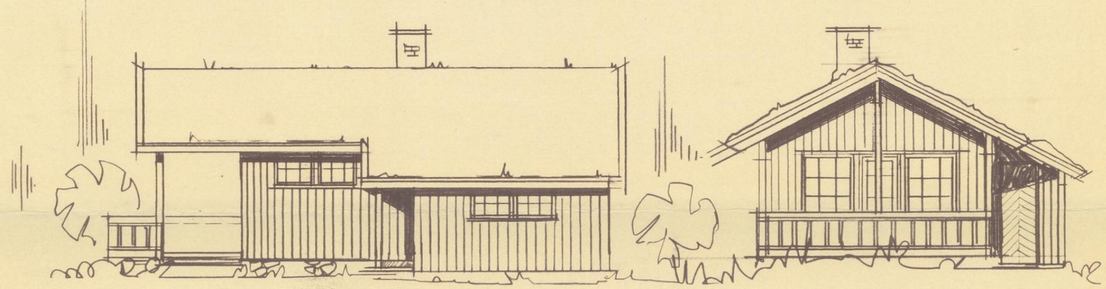
Kopi til:
DAGFINN BERGE





PLAN AV HYTTE M:1:50





BEBYGGET AREAL: 53.6 M²

64.35 BRA M² 31.-01 JM

Ytre Vinje

REV.	DATO	MERKNAD

MAGNAR BERGE 5582 ØLENSVÅG

PLAN, SNITT, FASADE

SAK

NR.

MÅL 1:100/50

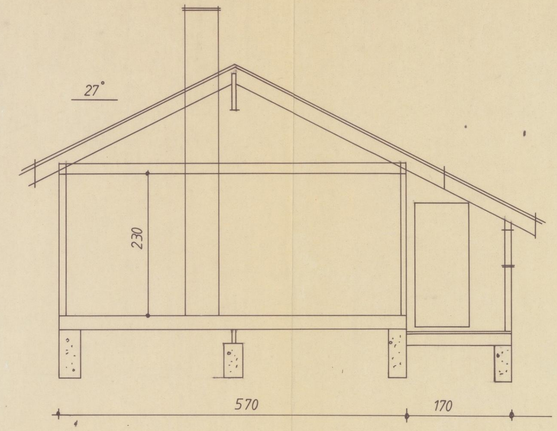
DATO 21.9.88

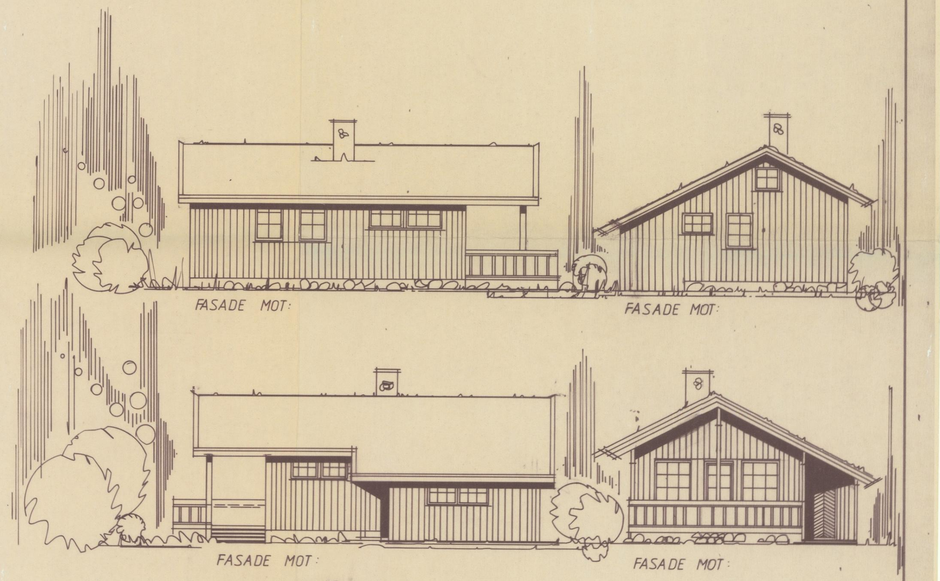
TEGN TL

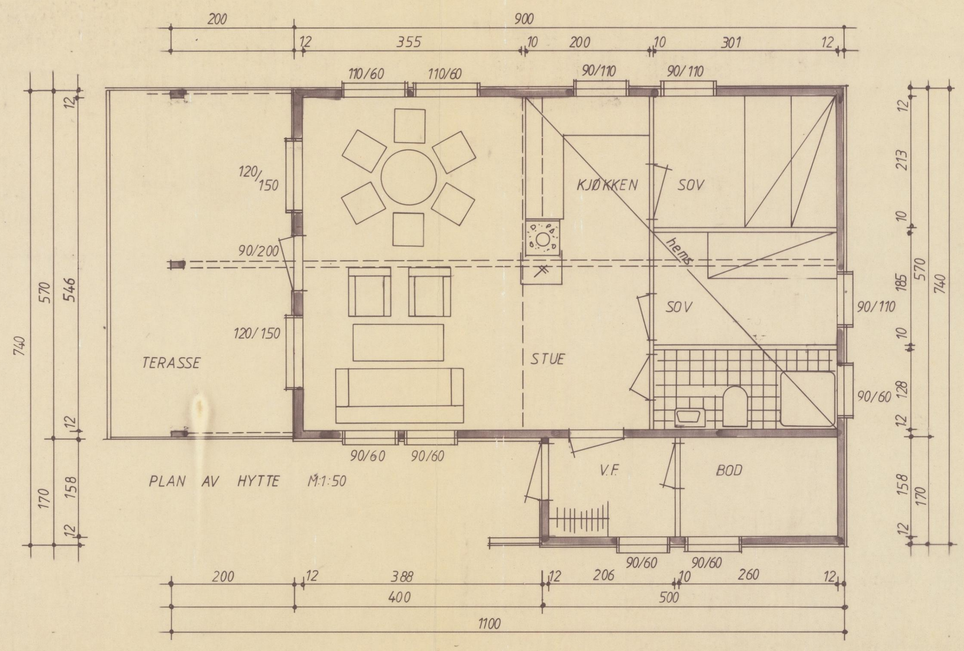
KONTROLL

Berge
SAG OG TRELAST A/S
5582 ØLENSVÅG • TLF. (04) 76 83 55
TELEFAX: (04) 76 85 35

Océ-Norge A.S. Industritrykk A.s







PLAN AV HYTTE M:1:50

BEBYGGET AREAL: 58,95 M²

Endr. dekkend. 75.1
VINJE BYGNINGSRÅD
Ytre Vinje 14-11-88

REV.	DATO	MERKNAD

MAGNAR BERGE 5582 ØLENSVÅG

HYTTE

SAK

NR.

MÅL 1:100/50

PLAN. SNITT. FASADER

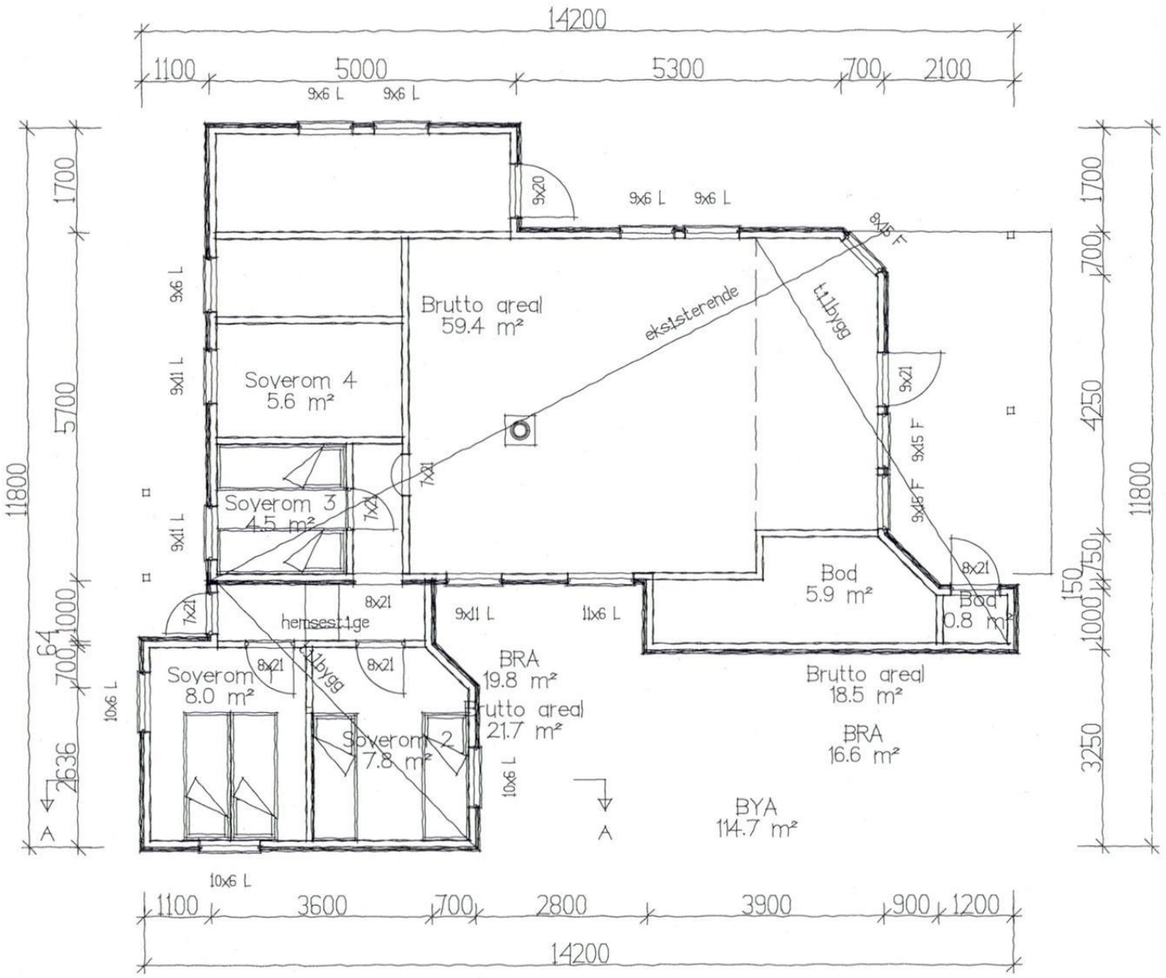
DATO 21.11.88.

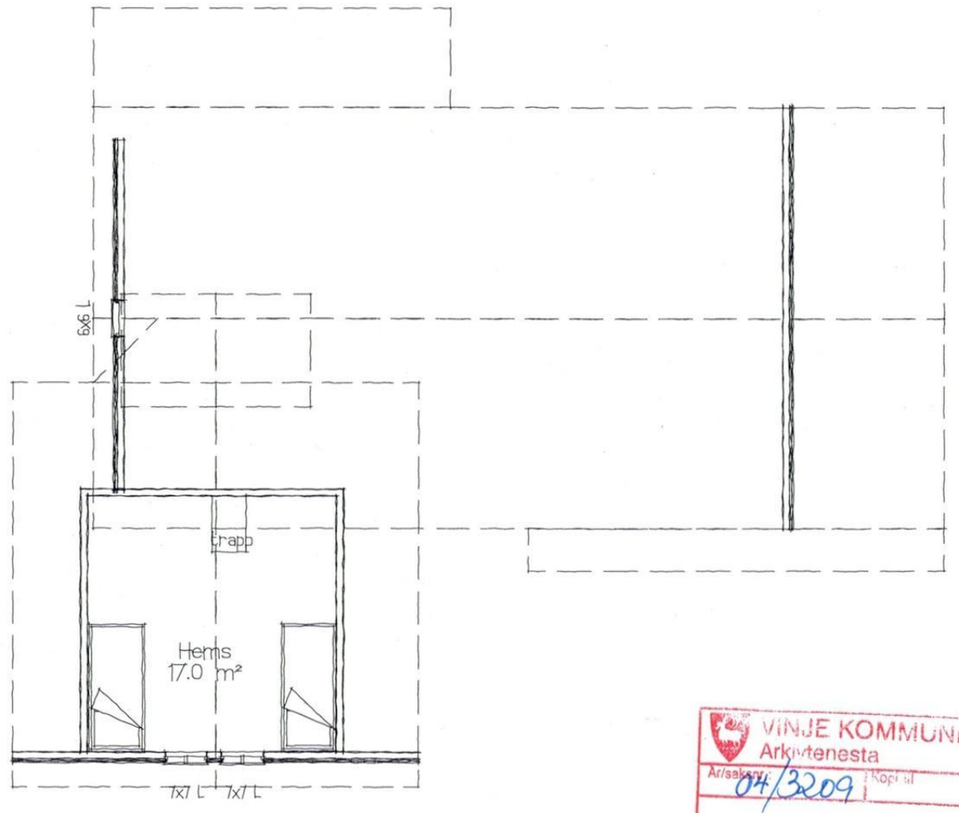
TEGN TL/J.M.K.

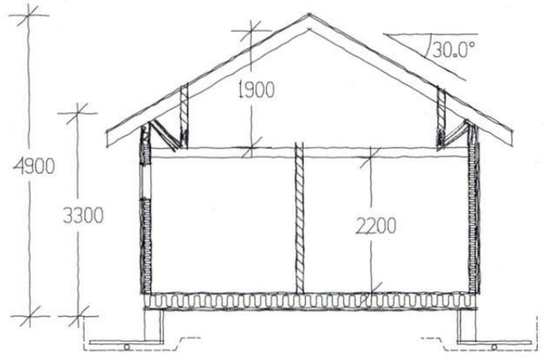
KONTROLL

Berge
SAG OG TRELAST
5582 ØLENSVÅG • TLF. (04) 76 83 55
TELEFAX: (04) 76 85 35

E1







VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Ar/saksnr: 04/3209 Kopi:
25 OKT. 2004
Ark.kode F 99/108 Ark.kode S
Løpenr. 12281/04
Saksh.
Kassasjon Gradering

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.		SIGN.	DATO
a		diverse	Terje	01.09.2004

Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. B.NR.

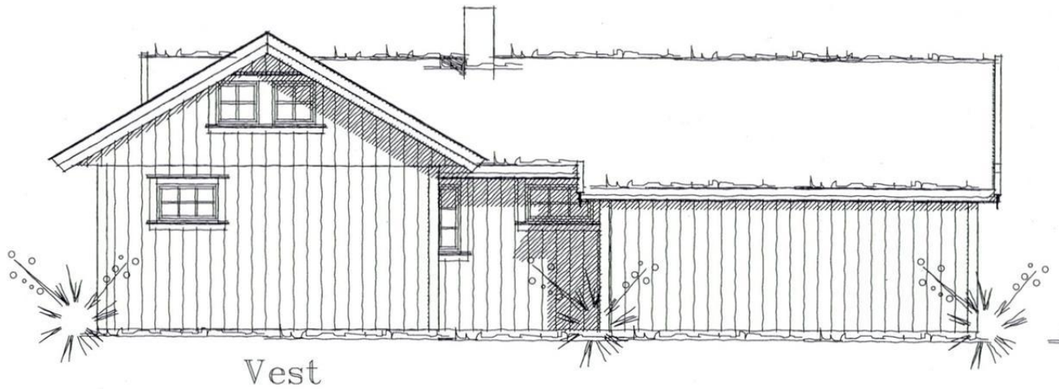
Planer og snitt Byggeadr. Tyrvelid tomt 3b KOMMUNE: Vinje

omega knowledge
5582 ØLENSVÅG tlf: 53775377 fax:53768928

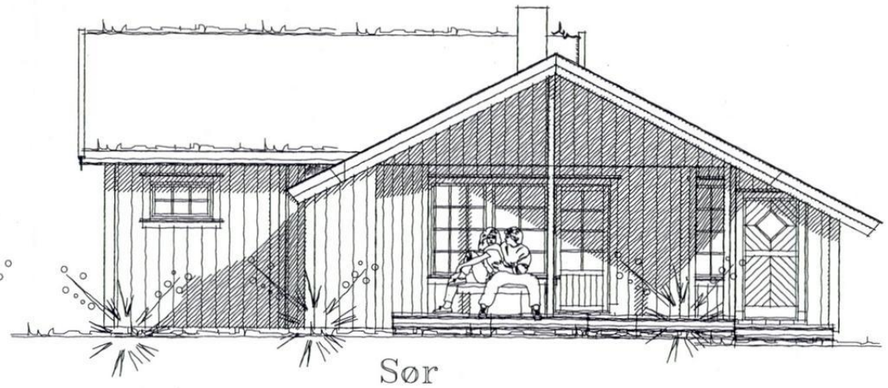
TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATO 25.08.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

E2

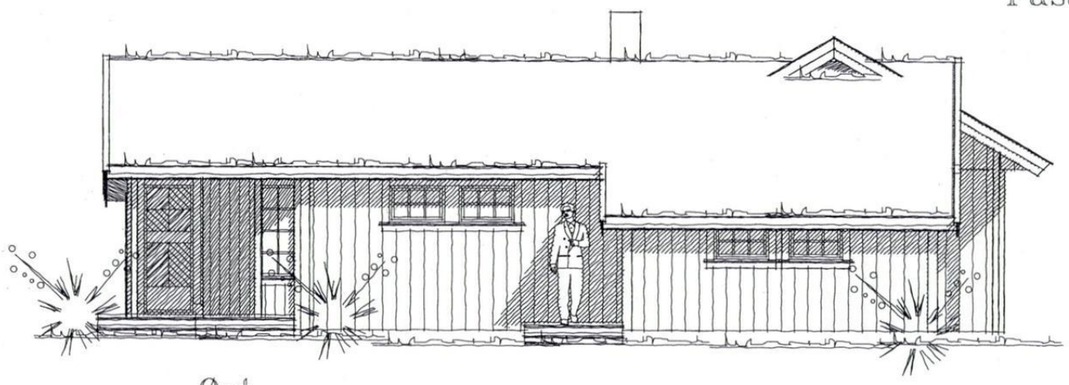


Vest

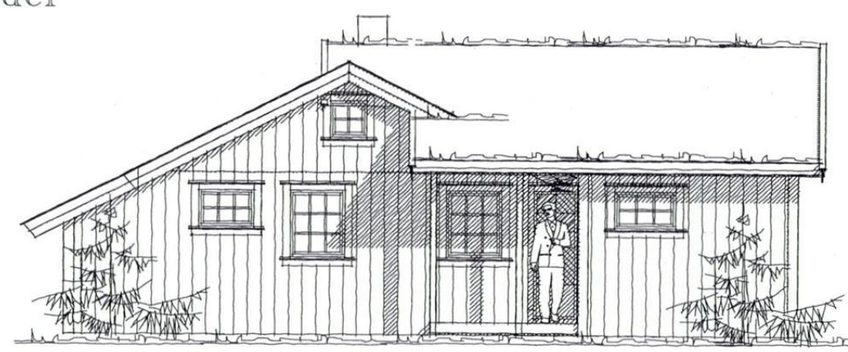


Sør

Fasader



Øst



Nord

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Arkivsaksnr. 04/3209
Kopi til
25 OKT. 2004
Ark.kode F 99/108
Løpenr. 12281/04
Ark.kode S
Dok.nr.
Saksb.
Kassat.
Gradert,

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.		SIGN.	DATO
a		diverse	Terje	01.09.2004

Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. B.NR.

Fasader Byggeadr. Vågslid KOMMUNE: Vinje

omega knowledge
5582 ØLENSVAG
tlf: 53775377
fax:53768928

TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
DATO 25.08.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

E3



Perspektiv av tilbygg

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Ar/saksnr: 04/3209
Kopi til
25 OKT. 2004
Ark.kode: 99/108
Ark.kode S
Lepenr: 12281/04
Saksh:
Saksj.
Kassas(n):

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. 99 B.NR. 108

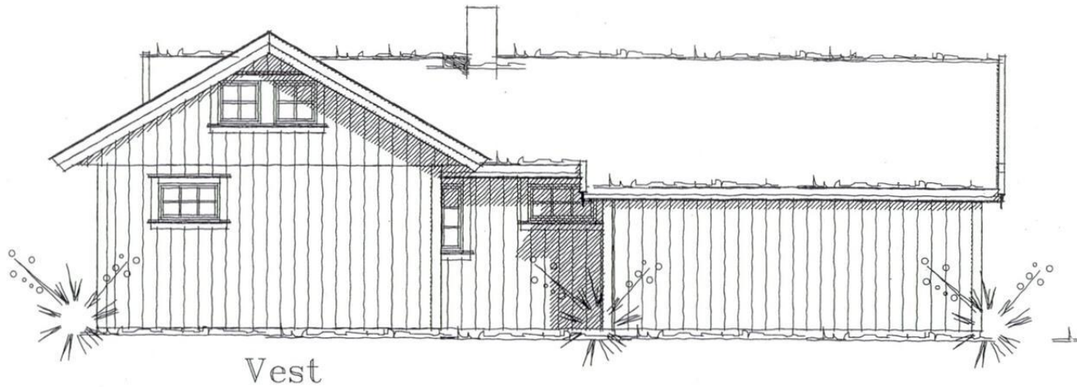
Sammenstille ark 3 Byggeadr. Tyrvelid tomt 3b KOMMUNE: Vinje

PROSJEKTERENDE
omega knowledge
5582 ØLENSVAG
Tlf: 53775377
Fax: 53768928

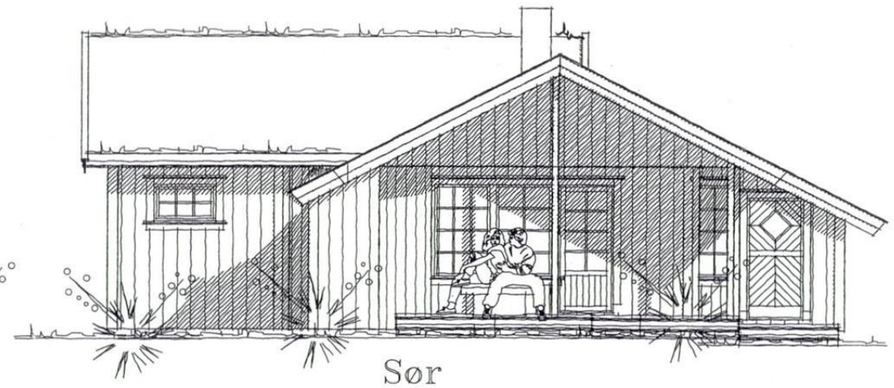
TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
DATO 01.09.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

E2

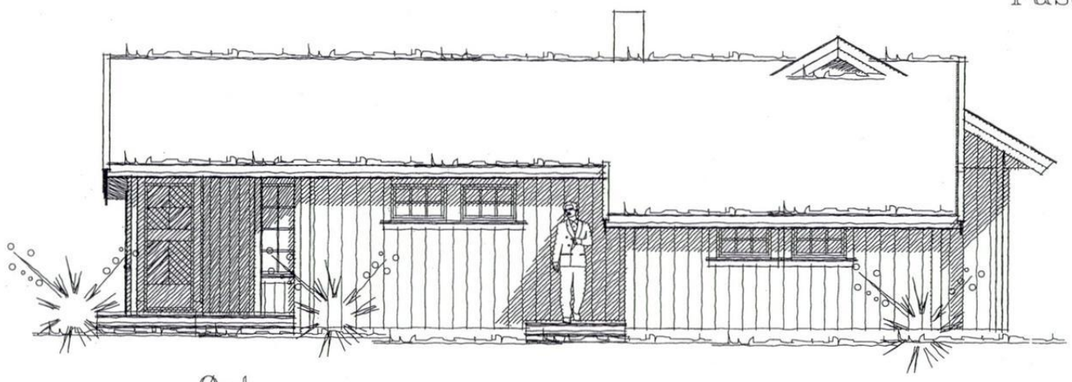


Vest

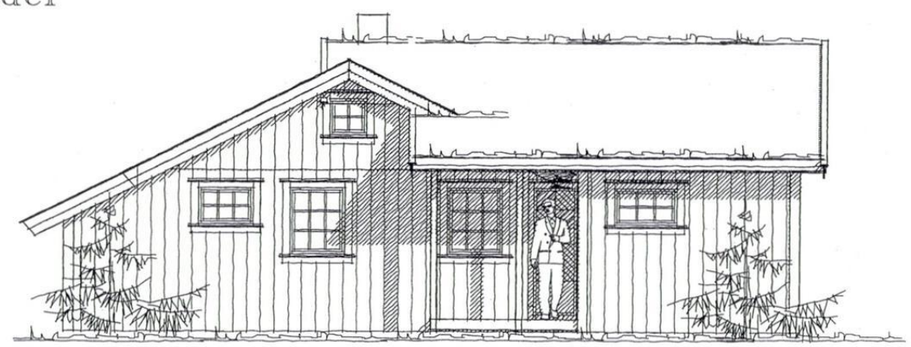


Sør

Fasader



Øst



Nord

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
År/saksnr | Kopi til
11 JAN. 2005
Ark.kode 1 | Ark.kode 2
Løpenr 393/05 | Dok.nr
Saksh | Sakst
Kassasjonsår | Gradering

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.		
a		diverse	Terje 01.09.2004

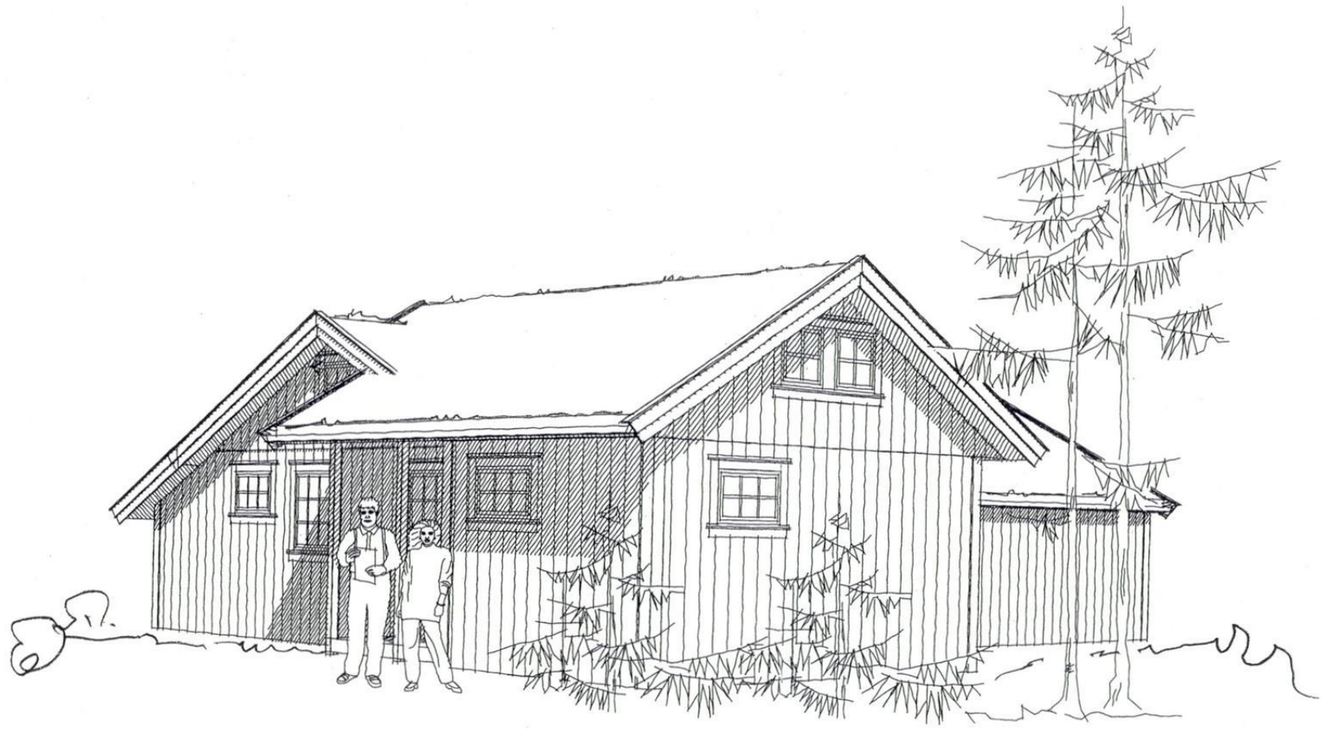
Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. B.NR.

Fasader Byggeadr. Vågslid KOMMUNE: Vinje

omega knowledge
5582 ØLENSVAG
tlf: 53775377
fax:53768926

TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
DATO 25.08.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.



Perspektiv av tilbygg

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Ar saksnr | Kopi til
11 JAN. 2005
Ark.kode P | Ark.kode S
Løpenr 393/05 | Dok.nr.
Saksh | Seksj
Kassasjonsår | Graderung

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. 99 B.NR. 108

Sammenstille ark 3 Byggeadr. Tyrvelid tomt 3b KOMMUNE: Vinje

PROSJEKTERENDE

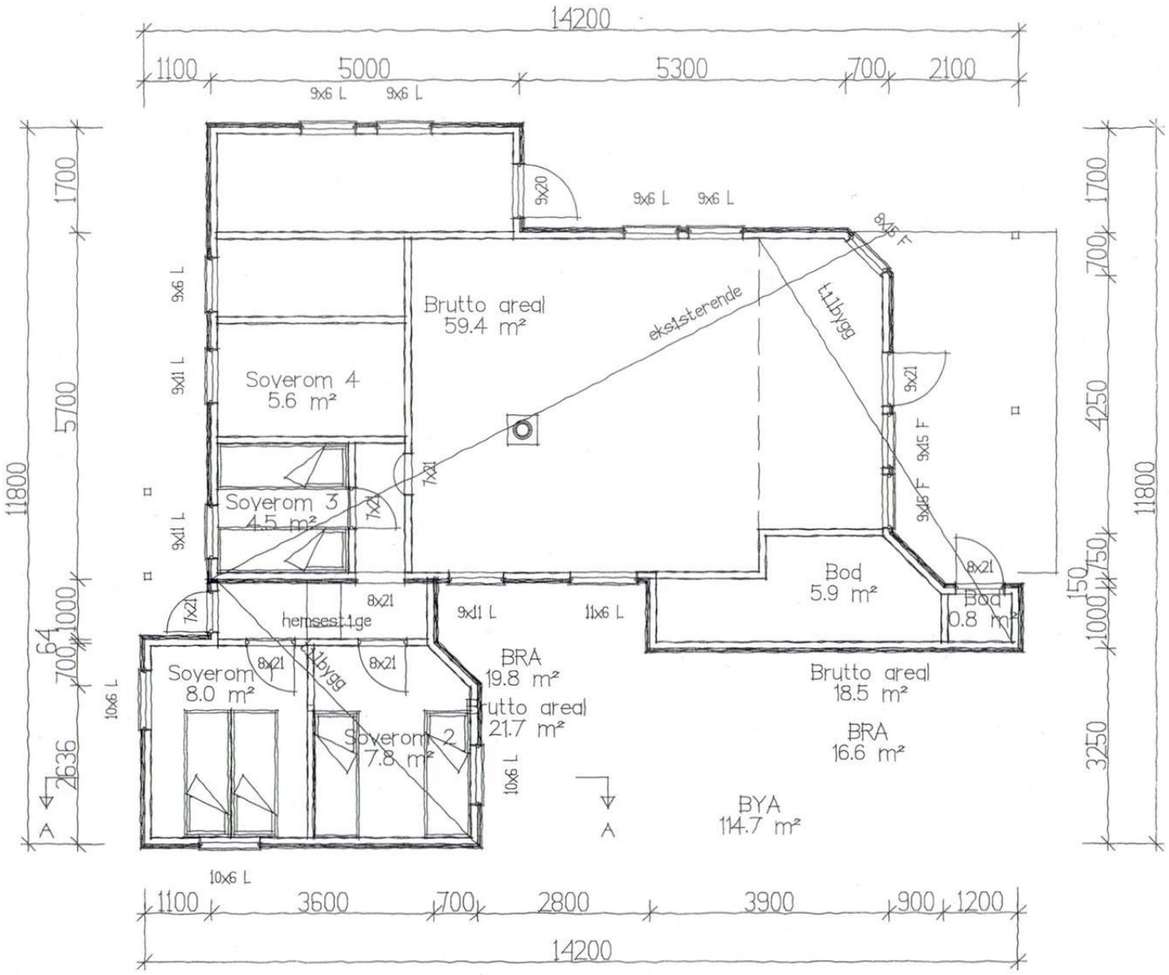
omega knowledge

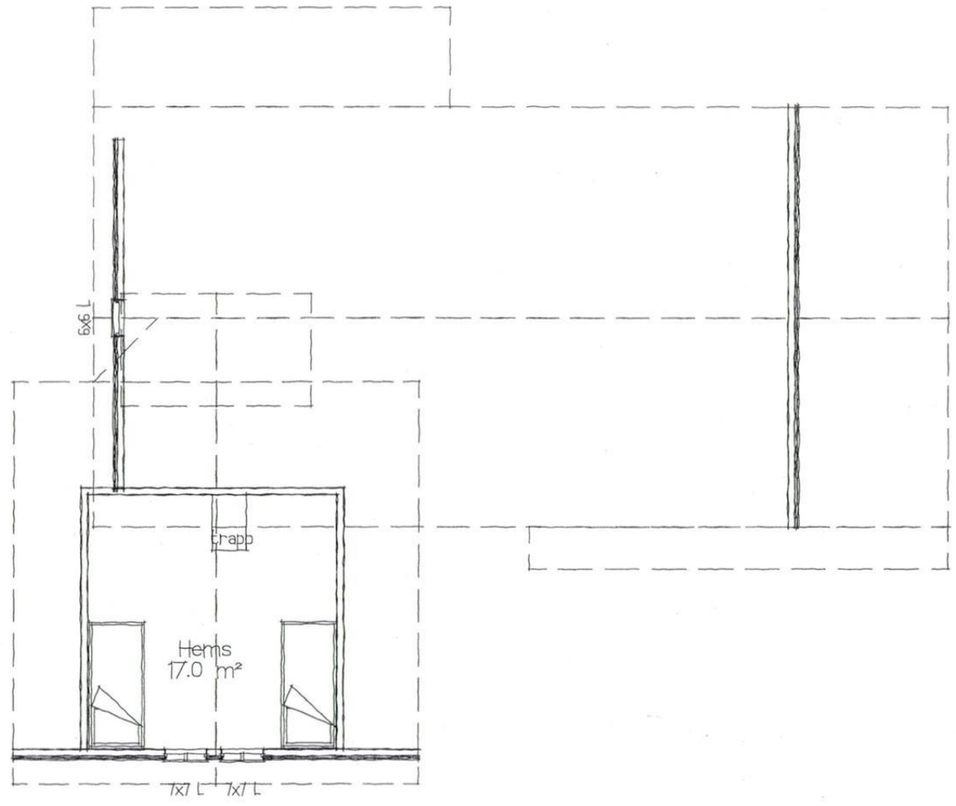
5582 ØLENSVAG
Tlf: 53775377
Fax: 53768928

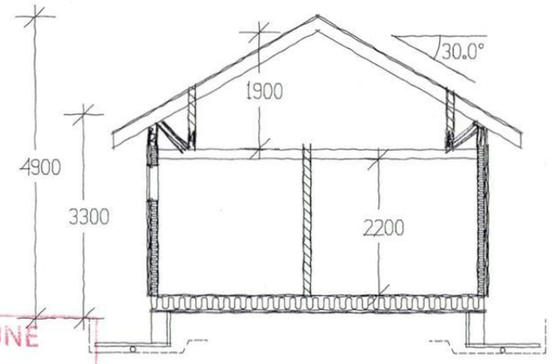
TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
DATO 01.09.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

E1







VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
År/saksnr
Kopi til
11 JAN. 2005
Ark.kode P
393/05
Løpenr
Saksh
Kassasjonsår
Ark.kode S
Dok.nr
Sekk
Oppbevaring

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
a		diverse	Terje	01.09.2004

Byggherre: Magnar Berge 5582 Ølensvåg G.NR. B.NR.

Planer og snitt Byggeadr. Tyrvelid tomt 3b KOMMUNE: Vinje

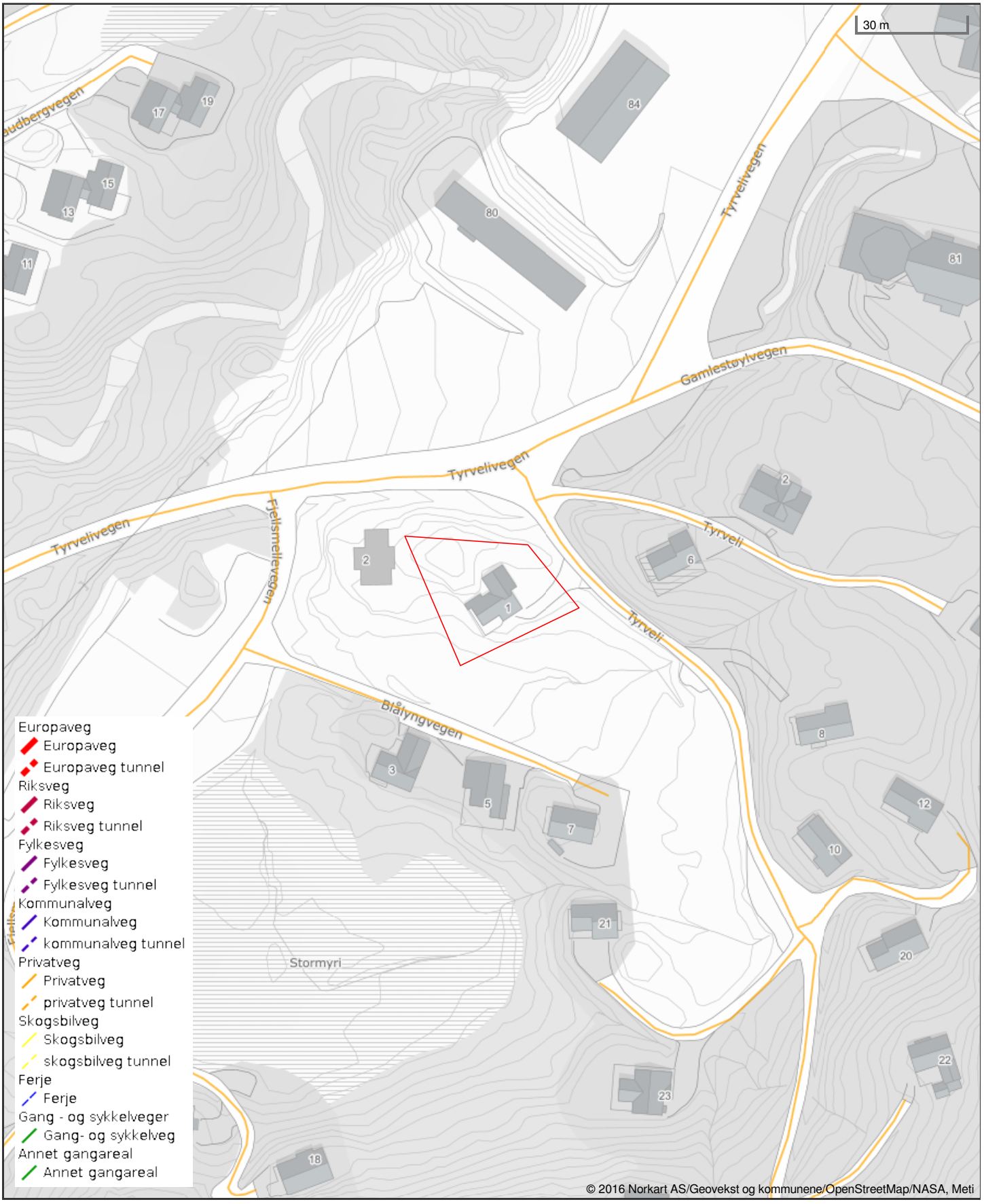
omega knowledge
5582 ØLENSVÅG
tlf: 53775377
fax:53768928

TEGN. Terje	PROSJ.NR. T140
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATO 25.08.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega a.s. avd. Bygg IKKE MEDVIRKER I.

Utskriftsdato: 01.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 4036 - 99/108//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vinje kommune

Ledningskart

Eiendom: 99/108
Adresse: Tyrveli 1
Dato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
30.DES88 03539
SORENSKRIVAREN I
VEST-TELEMARK

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]

Gnr. 99 bnr. 108
felt B nr. 3

Kommune

Vinje

OVERDRAS FRA

Navn

[redacted]

Fødselsnummer [3]
Dag - mnd. - år - personnr

[redacted]

TIL

Navn

[redacted]

Fødselsnummer [3]
Dag - mnd. - år - personnr

[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 60 000,– **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eiendommen skal ha veirett og rett til parkeringsplass i.h.t. plan og kart datert 20.10.85.

Nr 47 På lager Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Sted ..... Dato .....

[redacted]

Utstederens underskrift ..... Ektefellens underskrift[5] .....

Fødselsnr.[6] .....

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift ..... Vitneunderskrift .....

[redacted]

Gjentas med blokkbokstaver ..... Gjentas med blokkbokstaver .....

ADVOKAT
TROND HJELDE
M.N.A.
5501 HAUGESUND

x) Stryk det som ikke passer.

Nabolagsprofil

Tyrveli 1

Høyde over havet

860 m



Offentlig transport

Bergen Flesland	129.9 km
Haukelifjell skisenter Linje NW180	9 min 0.8 km

Avstand til byer

Odda	1 t 8 min
Stavanger	3 t 41 min
Oslo	3 t 44 min

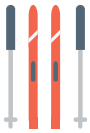
Ladepunkt for el-bil

Recharge Haukeliseter Fjellstue	10 min
Spar Haukeli	16 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 57 m
- 36 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sundflaten skianlegg
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Haukeliseter fjellstue	10 min
Haukeli Husky	24 min

Sport

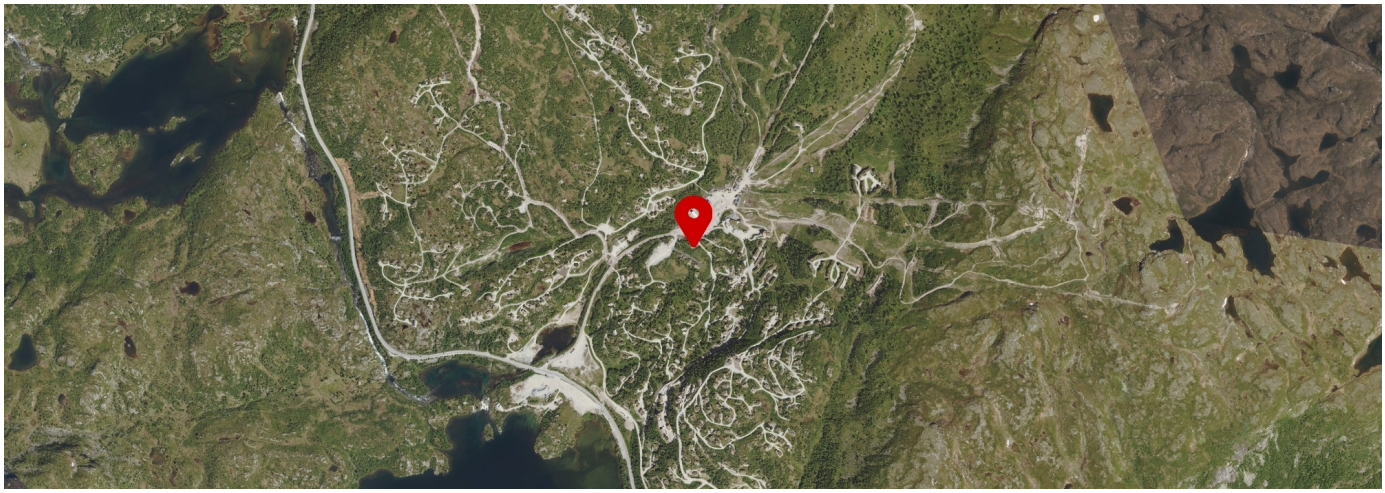
Edland idrettsbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 20.7 km

Dagligvare

Joker Haukeligrend Søndagsåpent	16 min 17.9 km
Spar Haukeli Post i butikk, PostNord	17 min 18.9 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025