PRIVATMEGLEREN

MIDTRE FJELLSNARET 143

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Midtre Fjellsnaret 143 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 9, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14483-1837 **Eiendomsverdi ref nr:** RO6676

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Bakke Deinboll

NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Numedal takst

Numedal takst er et autorisert medlemsforetak i Norsk takst.

Knut Bakke Deinboll er bygningssakkyndig og utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi. Han har over 30 års allsidig erfaring fra bygg-, anleggs- og energibransjen.

Han har tilleggsutdanning innen forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Han har bestått eksamen i Byggebransjens våtromsnorm (BVN), grunnmodul og modul C (takst), og er medlem av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Sertifiseringer og tjenester:

- Verditaksering
- Tilstandsanalyse og tilstandsrapportering
- Skadetaksering og vurdering av reklamasjonssaker
- Bistand ved overtakelse av ny eller brukt eiendom
- Byggelånskontroll
- Skjønn



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak og tekket med torv og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt) og knotteplast. Takrenner i tre med utløp på gavlvegger.

Vinduer i tre med tre-lags isolerglass. Formpresset hovedytterdør med glassfelt og tre doble terrassedører. Ytterdører til bod i formpresset utførelse.

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Adkomst fra loftsetasjen. Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og levegger i tre med adkomst fra terreng, stue og spisestue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på vegger og himling består av trepanel. Gulv har overflater med laminat og fliser. Isolert stålpipe og vedovn med glassfelt. Trapp i tre mellom etasjene.
Innvendige dører består i hovedsak av fyllingsdører i tre. Dør mellom entre og kjøkken i formpresset utførelse med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Våtrommet har overflater med trepanel på vegger og i himling. Flislagt gulv med varmekabel. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med håndvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Bad 2
Våtrommet har overflater med trepanel på vegger og i himling. Flislagt gulv med varmekabel. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, steketopp og to vinskap. To frittstående kjøl/frys. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til våtromsgulv. Synlige avløpsrør i plast. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereder på 200 liter. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer. Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal Fiber. Bygningen har fastmontert luft til luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført i skrånende terreng. Terrenget rundt bygningen er planert og opparbeidet ved oppføring av bygningen. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

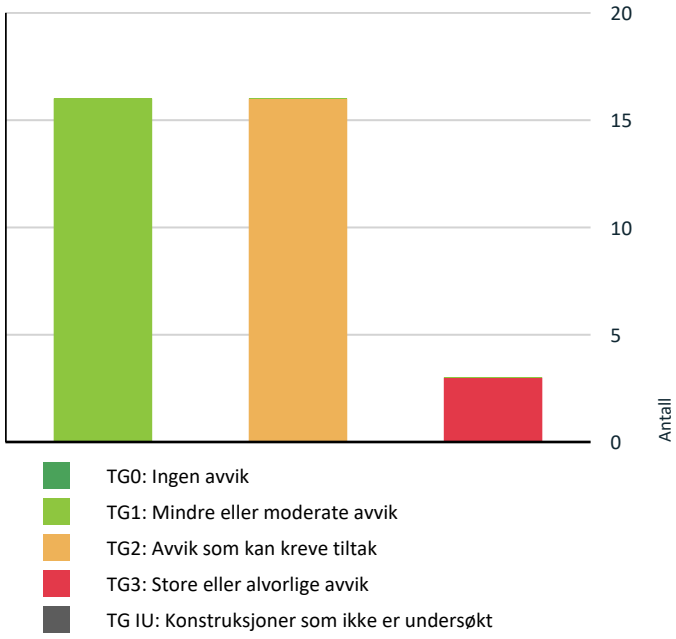
- Innvendige delevegger, romfordeling og bruk i 1 etg. samsvarer ikke med inndeling som fremkommer på tegning.
- Terrasse er større enn det som fremkommer på tegning, og levegger mot øst og vest er ikke tegnet inn.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

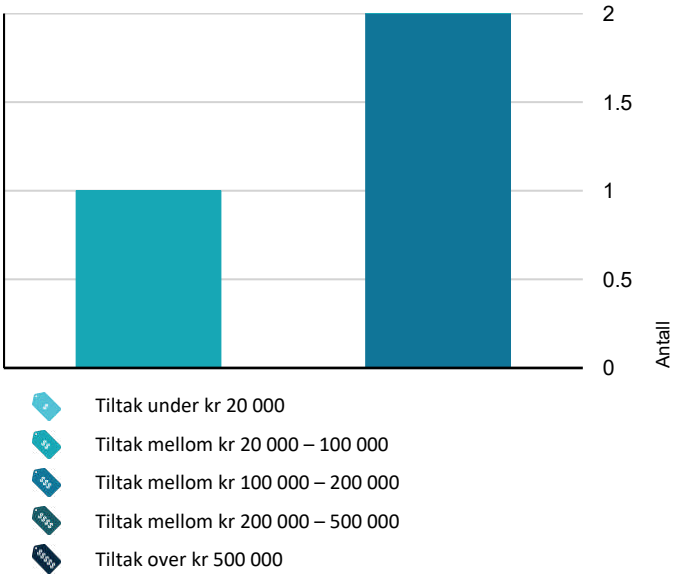
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Anbefaling om videre undersøkelser innebærer at forholdet ikke fullt ut kunne vurderes innenfor rapportens undersøkelsesnivå.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

-

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Overflatevann ledes inn mot byggegrop og fundamenter. Terreng faller stedvist inn mot bygningen, og det er liten/ingen avstand mellom terreng og deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i gulv.
Våtrommet har ingen synlige tegn til at det er etablert vanntett sjikt på vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i gulv.
Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tettesjikt har ikke tilfredsstillende utførelse mot vindskier. Trekantlekte og vindskier har ikke tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør.
Knotteplast er ikke tilfredsstillende avsluttet mot yttervegger.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak ved grunnmur/fundamenter og det er påvist lekkasjer i takrenner.
Det er påvist rust i overgang beslag på gulv og vedovnen samt noe rustdannelse på spiler på vedovnen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen i loftsetasjen. Det er ikke etablert åpninger mellom taktro og ytterkledning som skal sørge for luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er liten/ingen avstand mellom terreng og veggkonstruksjon rundt deler av bygningen.
Det er ikke montert beslag i overganger på ytterkledning i etasjeskillet iht. anbefalinger fra Sintef byggdetaljer

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken. Det er påvist begynnende råteskader på hjørnet mot nordvest.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer for rør i fordelerskapet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er ikke dokumentert eller påvist hvordan lufting av avløpsanlegget er ivaretatt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull luftutskifting i ett eller flere rom i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist bom og sprekk i flis i dusjsone.
Det er påvist at det ikke er mykfuger i overgang sokkelflis og gulvflis.

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Ventilasjon Gå til side

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist relativt store åpninger/sprekk mellom benkeplate og vegg.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at det ikke er mykfuger i overgang sokkelflis og gulvflis.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Gå til side
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. I byggteknisk forskrift oppstilles det krav om minimum 100cm høyde på rekkverk på balkong, veranda el.
- Det er indikasjoner på at det ikke er benyttet ubrennbar isolasjon rundt stålpipen i takgjennomføringen.
- Åpninger mellom trinn er større enn forskriftskrav på maksimum 10 cm.
- Det er påvist åpninger i rekkverk større enn dagens forskriftskrav. Det skal ikke være åpninger i rekkverk større enn 10cm.
- Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige iht. NS3940.

Standard
Bygningen holder god standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde. Særskilte utbedringsbehov er beskrevet under bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt) og knotteplast. Torvhaldstokk og vindskier i tre.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har ikke tilfredsstillende utførelse mot vindskier. Trekantlekte og vindskier har ikke tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør.

• Knotteplast er ikke tilfredsstillende avsluttet mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller mangelfull utførelse på tekking gir økt risiko for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner. Det bør gjennomføres lokale utbedringer av tekking.

• Det er fare for skader på knotteplasten og utførelsen vil begrense luftingen av ytterkledningen. Knotteplasten har til hensikt å beskytte underliggende tettesjikt og bør avsluttes likt med tettesjiktet under ytterkledning.







Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i tre med utløp på gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak ved grunnmur/fundamenter og det er påvist lekkasjer i takrenner.

• Det er påvist rust i overgang beslag på gulv og vedovnen samt noe rustdannelse på spiler på vedovnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres folie i takrenner som tettesjikt og monteres beslag i overgang tekking/takrenner. Vann fra taket bør ledes bort fra bygningskroppen/byggegrop i den hensikt å redusere risikoen for frostsprengning og/eller utvasking av masser under grunnmur/fundamenter. Avvik og tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under terrengforhold.

• Rustdannelse oppstår i de fleste tilfeller som følge av at ovn og ildfast plate på gulvet har blitt eksponert for fukt over noe lengre tid enn ved ordinær rengjøring. Eier kjenner ikke til at det har vært noe lekkasjer i eller rundt pipen og årsaken er uavklart.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt overvåke tilstanden over tid for å se om det er noe utvikling i skadene.









⚠ Stigetrinn for feier og brannmannskap

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen i loftsetasjen. Det er ikke etablert åpninger mellom taktro og ytterkledning som skal sørge for luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres spalter for bedre ventilering av takkonstruksjonen i loftsetasjen. Lufting har til hensikt å forhindre kondensering og utvikling av råteskader under undertaket og forhindre utvikling av isdannelse på tekking. Manglende/redusert ventilering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tekking og takkonstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er liten/ingen avstand mellom terreng og veggkonstruksjon rundt deler av bygningen.
• Det er ikke montert beslag i overganger på ytterkledning i etasjeskillet iht. anbefalinger fra Sintef byggdetaljer

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å redusere risikoen for fuktskader. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og fuktsikring og terrengforhold. Anbefalt avstand er minimum 30cm for å forhindre uheldig fuktpåvirkning i veggkonstruksjon og fare for utvikling av råteskader.
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. manglende beslag på vannbrett/overganger, men det er viktig å merke seg at utførelsen kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på vannbrett og veggkonstruksjonen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med tre-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres vannbrett/beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for fuktinntrengning og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Gavlvegger er særlig utsatt.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Formpresset hovedytterdør med glassfelt og tre doble terrassedører i tre med glassfelt som består av en gangdør som brukes i daglig bruk samt en skåtedør som vanligvis vil være lukket og åpnes ved behov. Ytterdører til bod i formpresset utførelse.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. I byggteknisk forskrift oppstilles det krav om minimum 100cm høyde på rekkverk på balkong, veranda el.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav. Rekkverk som ikke tilfredsstiller gjeldende minimumskrav innebærer økt risiko for fall/skader.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og levegger i tre.

Vurdering av avvik:

• Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken. Det er påvist begynnende råteskader på hjørnet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte treverket mot varig påkjenning av fukt. Det må foretas nærmere undersøkelser når det er etablert tilstrekkelig avstand mellom terreng og konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og redusert levetid på berørte deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater med laminat og fliser.

Det er påvist bom i enkelte fliser i entré, men det er ikke registrert sprekker i fliser eller skader i fuger. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og gir økt risiko for sprekk/riss i flis og løse fuger ved hard belastning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og himling består av trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskille mellom 1 etg. og loft i tre.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger som kontrollerklæring ifb. søknad om ferdigattest.

Det er ikke gjennomført målinger av radon. Radonsperre er en skjult konstruksjon og på befaringsdagen var det ikke mulig å verifisere type, utførelse eller tilstand. På generelt grunnlag tilrådes det å gjennomføre målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe og vedovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

Vurdering av avvik:
• Det er indikasjoner på at det ikke er benyttet ubrennbar isolasjon rundt stålpipen i takgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Takgjennomføringen må kontrolleres mot monteringsanvisningen for den aktuelle pipen. Feil materialbruk eller utførelse kan medføre økt brannfare. Eventuelle avvik må utbedres med materialer og løsning som er angitt av produsenten.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av isolasjonen rundt pipe.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn er større enn forskriftskrav på maksimum 10 cm.
- Det er påvist åpninger i rekkverk større enn dagens forskriftskrav. Det skal ikke være åpninger i rekkverk større enn 10cm.
- Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det er fare for at mindre barn kan sette fast hodet mellom trinnene. For å lukke avviket må trappen utbedres iht. dagens krav.
- Åpninger i rekkverket bør reduseres til under 10cm. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskade. For å lukke avviket må det monteres håndløper iht. dagens krav på vegg i hele trappeløpet.
- For å lukke avviket ift. funksjonalitet må trappen utbedres iht. dagens krav. Dette krever imidlertid en større ombygging/endring av bygget og anses som et uforholdsmessig tiltak. Det er viktig å være oppmerksom på økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av fyllingsdører i tre. Dør mellom entre og kjøkken i formpresset utførelse med glassfelt.

VÅTROM

ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift TEK10.

Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har overflater med trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

• På befaringsdagen ble det ikke påvist skader på overflater og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Bruken vil være avgjørende, og det er fare for fuktskader på overflater som ikke er beregnet brukt i våtsoner om disse utsettes for fritt vann i form av bruksvann eller eventuelt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i rommet. For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnede overflater som eksempelvis våtromsplater eller fliser.

ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet har to sluk i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist bom og sprekk i flis i dusjsone.

• Det er påvist at det ikke er mykfuger i overgang sokkelflis og gulvflis.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet blir normalt ikke eksponert for fritt vann ved bruk av dusjkabinett og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Avvik i fallforholdene kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluk. For å lukke avviket må det etableres fall iht. forskriftskrav.

• For å lukke avviket må skadene utbedres. Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen om gulvet skulle bli utsatt for fritt vann.

• Det bør etableres mykfuger i overgangen mellom sokkelflis og gulvflis for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader, samt for å lette rengjøring. Manglende tiltak gir økt risiko for at vann ledes inn i sjiktet mellom fliser og tettesjikt, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.







ETASJE > BAD 1

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type og utførelse på tettesjikt på gulv er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i gulv.

• Våtrommet har ingen synlige tegn til at det er etablert vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Utette gjennomføringer i våtsoner på vegg og/eller gulv gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Gjennomføringer bør utbedres.

• Panel og tømmer er vanlige overflater i fritidsboliger, men gir ikke i seg selv vanntett beskyttelse der veggene utsettes for vann. Dusjkabinett reduserer vannbelastningen ved normal bruk, men beskytter ikke rommet mot eventuelle lekkasjer fra rør og vanninstallasjoner. Manglende tettesjikt i utsatte områder medfører derfor økt risiko for fuktskader.

Det bør etableres en egnet vanntett løsning i våtsonene. Om dette kan gjennomføres med lokale utbedringer eller krever mer omfattende renovering, avhenger av eksisterende utførelse og muligheten for å etablere tette overganger mellom gulv og vegger. Kostnadsestimatet er usikkert og avhenger av nødvendig omfang, valgte løsninger og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med håndvask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.



ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.





ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift TEK10.

Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har overflater med trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

• På befaringsdagen ble det ikke påvist skader på overflater og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Bruken vil være avgjørende, og det er fare for fuktskader på overflater som ikke er beregnet brukt i våtsoner om disse utsettes for fritt vann i form av bruksvann eller eventuelt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i rommet. For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnede overflater som eksempelvis våtromsplater eller fliser.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet har to sluk i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at det ikke er mykfuger i overgang sokkelflis og gulvflis.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet blir normalt ikke eksponert for fritt vann ved bruk av dusjkabinett og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Avvik i fallforholdene kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluk. For å lukke avviket må det etableres fall iht. forskriftskrav.

• Det bør etableres mykfuger i overgangen mellom sokkelflis og gulvflis for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader, samt for å lette rengjøring. Manglende tiltak gir økt risiko for at vann ledes inn i sjiktet mellom fliser og tettesjikt, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type og utførelse på tettesjikt på gulv er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i gulv.
- Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Utette gjennomføringer i våtsoner på vegg og/eller gulv gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Gjennomføringer bør utbedres.
- Panel og tømmer er vanlige overflater i fritidsboliger, men gir ikke i seg selv vanntett beskyttelse der veggene utsettes for vann. Dusjkabinett reduserer vannbelastningen ved normal bruk, men beskytter ikke rommet mot eventuelle lekkasjer fra rør og vanninstallasjoner. Manglende tettesjikt i utsatte områder medfører derfor økt risiko for fuktskader.

Det bør etableres en egnet vanntett løsning i våtsonene. Om dette kan gjennomføres med lokale utbedringer eller krever mer omfattende renovering, avhenger av eksisterende utførelse og muligheten for å etablere tette overganger mellom gulv og vegger. Kostnadsestimatet er usikkert og avhenger av nødvendig omfang, valgte løsninger og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, steketopp og to vinskap. To frittstående kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

• Det er påvist relativt store åpninger/sprekk mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. For å lukke avviket må det monteres lekkasjedeteksjon med vannstoppeventil.

• Med hensyn til hygiene og renhold bør åpninger mellom benkeplate og vegg tettes slik at ikke matrester mv. faller ned mellom benkeplate og vegg.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til våtromsgulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer for rør i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuelle lekkasjer fra koblinger/rør i fordelerskapet gir utførelsen økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. For å lukke avviket må anlegget utbedres iht. typegodkjenning på fordelerskapet.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert eller påvist hvordan lufting av avløpsanlegget er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke opplyst om problemer ift. mangelfull lufting og anlegget synes å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må det etableres lufting, eller eventuelt dokumenteres at avløpet er luftet iht. krav i forskrift.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull luftutskifting i ett eller flere rom i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning og sørges for overstrømning av luft mellom rommene, for å redusere risikoen for dårlig inneklima og kondensering på vinduer mv.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygningen har varmtvannsbereder på 200 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er gjort endringer/nyinstallasjon som det ikke foreligger samsvarserklæring på. Det er fremvist faktura som viser at arbeidet er utført av elektriker.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring er dokumentasjon som skal vise at den elektriske installasjonen er utført av autorisert elektroinstallatør eller fagkyndig med tillatelse til å utføre arbeid på eget anlegg samt relevant informasjon iht. gjeldende standard. En faktura kan være dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men erstatter likefullt ikke de krav/opplysninger som oppstilles til en gyldig samsvarserklæring. Det bør innhentes/fremlegges samsvarserklæring, eller eventuelt må anlegget kontrolleres av autorisert elektroforetak. Eventuelle feil på anlegget øker risikoen for brann, strømgjennomgang, liv og helse.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Vurdering av avvik:

• Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Apparatets funksjon er usikker, og dette kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann. Apparatet bør på service eller eventuelt erstattes med nytt.

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Bygningen har fastmontert luft til luft varmepumpe. Utstyret er ikke funksjonsprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal Fiber. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen. Type og utførelse på masser under fundamenter er ikke synlig eller mulig å verifisere med sikkerhet uten bildedokumentasjon fra byggeåret.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er en skjult konstruksjon, og utførelse og tilstand kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Tilstandsgraden er hovedsakelig fastsatt på bakgrunn av alder og forventet levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Store deler av grunnmuren er dekket med terrasse og det begrenser inspeksjonen av grunnmur. TG er satt med bakgrunn i synlige forhold.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført i skrånende terreng. Terrenget rundt bygningen er planert og opparbeidet ved oppføring av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Overflatevann ledes inn mot byggegrop og fundamenter. Terreng faller stedvist inn mot bygningen, og det er liten/ingen avstand mellom terreng og deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å redusere risikoen for frostsprengning under grunnmur/fundamenter og fuktskader i konstruksjonen, må det gjennomføres terrengtilpasninger slik at man oppnår tilstrekkelig fall bort fra bygningskroppen og byggegrop, samt tilstrekkelig avstand mellom terreng og organiske materialer i konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av utførelse og tilstand på dreneringen. Vann fra taket bør ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør eller tilsvarende løsning. Kostnadsestimatet er usikkert og det bør innhentes tilbud fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Bygningsdelen er en skjult konstruksjon og vurderingen er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. I byggteknisk forskrift oppstilles det krav om minimum 100cm høyde på rekkverk på balkong, veranda el.
• Det er indikasjoner på at det ikke er benyttet ubrennbar isolasjon rundt stålpipen i takgjennomføringen.
• Åpninger mellom trinn er større enn forskriftskrav på maksimum 10 cm.
• Det er påvist åpninger i rekkverk større enn dagens forskriftskrav. Det skal ikke være åpninger i rekkverk større enn 10cm.
• Det mangler håndløper på vegg i deler av trappeløpet.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav. Rekkverk som ikke tilfredsstiller gjeldende minimumskrav innebærer økt risiko for fall/skader.

• Takgjennomføringen må kontrolleres mot monteringsanvisningen for den aktuelle pipen. Feil materialbruk eller utførelse kan medføre økt brannfare. Eventuelle avvik må utbedres med materialer og løsning som er angitt av produsenten.

• Det er fare for at mindre barn kan sette fast hodet mellom trinnene. For å lukke avviket må trappen utbedres iht. dagens krav.

• Åpninger i rekkverket bør reduseres til under 10cm. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskade. For å lukke avviket må det monteres håndløper iht. dagens krav på vegg i hele trappeløpet.

• For å lukke avviket ift. funksjonalitet må trappen utbedres iht. dagens krav. Dette krever imidlertid en større ombygging/endring av bygget og anses som et uforholdsmessig tiltak. Det er viktig å være oppmerksom på økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Apparatets funksjon er usikker, og dette kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann. Apparatet bør på service eller eventuelt erstattes med nytt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

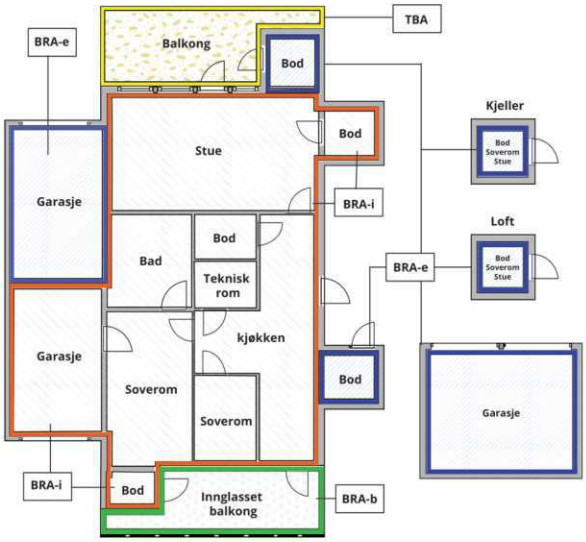
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	89	6		95	120		95
Loft	22			22	10	5	27
SUM	**111**	**6**			**130**	**5**	**122**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad 1, kjøkken, spisestue, stue, soverom, bad 2	Bod	
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Innvendige delevegger, romfordeling og bruk i 1 etg. samsvarer ikke med inndeling som fremkommer på tegning.
- Terrasse er større enn det som fremkommer på tegning, og levegger mot øst og vest er ikke tegnet inn.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2024 ble det montert luft til luft varmepumpe. Arbeidet er dokumentert med faktura fra Uvdal El-service.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Hans Reidar Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	9	27		0	1513.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtre Fjellsnaret 143

Hjemmelshaver

Sundgaard Else Marie, Berge Hans Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 1063 moh. i øverste rekken av fritidsboliger i Fjellsnaret i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Fra eiendommen har man enkel adkomst til Uvdal alpinpark og Uvdal alpinsenter med varmestue, kafe, pub, sportsbutikk, skiskole og skiutleie. Totalt 6 heiser med en høydeforskjell på ca. 600 meter fra topp til bunn. Området byr på flott natur sommer som vinter med gode turmuligheter i både skog og fjell. Om vinteren kjøres det totalt 81 løyper med en total lengde på 143 km. Preparering av løyper er organisert av Nore og Uvdal Næringsselskap SA som disponerer totalt 24 tråkkemaskiner. (Kilde: Skisporet.no).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannkilde i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen utpreger seg med gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot omkringliggende områder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260174
Addresse	Midtre Fjellsnaret 143		
Postnr.	3632	Sted	UVDAL
Selgers navn	Hans Reidar Berge		
Selgers navn	Else Marie Sundgaard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storbrand

Polise/avtalenr.:

2481453

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

11 år

Når kjøpte du eiendommen?

09.06.2015

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Enkelte vindussprosser er knekt og limt. Ingen betydning utover at man er forsiktig hvis de fjernes i forbindelse med vindusvask

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El tilsynet for ca 3 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
H B
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Hans Reidar Berge*

Signert av *Else Marie Sundgaard*

Initialer selger:
H B
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Nore og Uvdal kommune

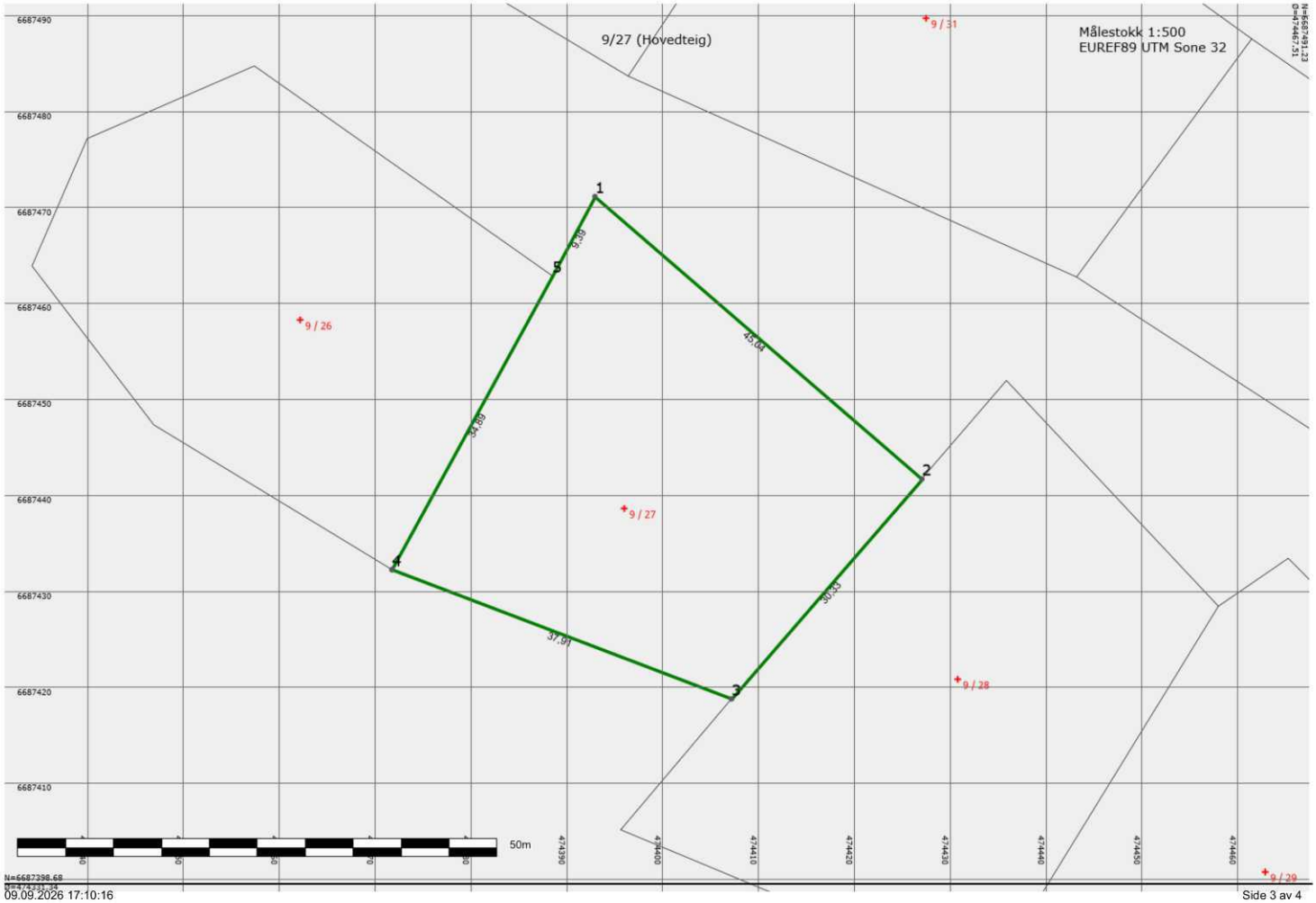
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**9**	**27**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 9/27
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 30
9 / 31
9 / 26
9 / 32
9 / 27
9 / 28
9 / 29
6687500
6687400
474400
474500
100m


9/27 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 31
9 / 26
9 / 27
9 / 28
9 / 29
1
2
3
4
5
9.39
45.04
34.89
37.91
30.33
50m
6687490
6687480
6687470
6687460
6687450
6687440
6687430
6687420
6687410
4744390
4744400
4744410
4744420
4744430
4744440
4744450
4744460

Areal og koordinater

Areal: 1513,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6687438,61 Øst: 474396,02

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6687471,13	474392,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			45,04	Ikke hjelpelinje		10	
2	6687441,71	474427,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			30,33	Ikke hjelpelinje		10	
3	6687418,78	474407,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			37,91	Ikke hjelpelinje		10	
4	6687432,24	474371,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			34,89	Ikke hjelpelinje		10	
5	6687462,86	474388,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,39	Ikke hjelpelinje		10	

Nore og Uvdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3338 - Nore og Uvdal kommune	**9**	**27**	**0**	**0**	Grunneiendom	Tomt 232	Ja	1513,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.11.2011	Nei	Nei	Nei			Nord: 6687438.605 Øst: 474396.022626483 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			9/27	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			9/27	0
Oppmålingsforretning	31.07.2012	04.09.2012	11/207	Mottaker	9/28	1936.1
				Avgiver	9/1	-1936.1
					9/29	0
					9/27	0
Oppmålingsforretning	31.07.2012	04.09.2012	11/202	Mottaker	9/27	1513.4
				Avgiver	9/1	-1513.4
					9/26	0
					9/28	0
Oppmålingsforretning	31.07.2012	04.09.2012	11/198		9/27	0
				Avgiver	9/1	-1620.8
				Mottaker	9/26	1620.8
Oppmålingsforretning	28.11.2011	28.11.2011	11/207		9/27	0
				Avgiver	9/1	-1915
				Mottaker	9/28	1915
Oppmålingsforretning	28.11.2011	28.11.2011	11/202	Mottaker	9/27	1488.6
					9/26	0
				Avgiver	9/1	-1488.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300477144	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	117	117

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Midtre Fjellsnaret	143			Nord: 6687448.54 Øst: 474408.89 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Kirkesokn 2-Uvdal Grunnkrets 207-Flåta Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 13/11	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1513,4	Nord: 6687438,60507743 Øst: 474396,02262709 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**9**	**27**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300477144	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	130.2	117	117

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6687447.27 Øst: 474403.86 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	09.10.2014	22.12.2014	
IG-Igangsettingstillatelse	09.10.2014	22.12.2014	
FA-Ferdigattest	04.07.2016	06.12.2016	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	117	5	Kjøkken	1	1	Midtre Fjellsnaret 143	9	27	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	117	117

Referanse
J-Journalnummer: 2014/804

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**9**	**27**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	050159	BERGE HANS REIDAR	TITTUTEN 35 3612 KONGSBERG	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	030658	SUNDGAARD ELSE MARIE	TITTUTEN 35 3612 KONGSBERG	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

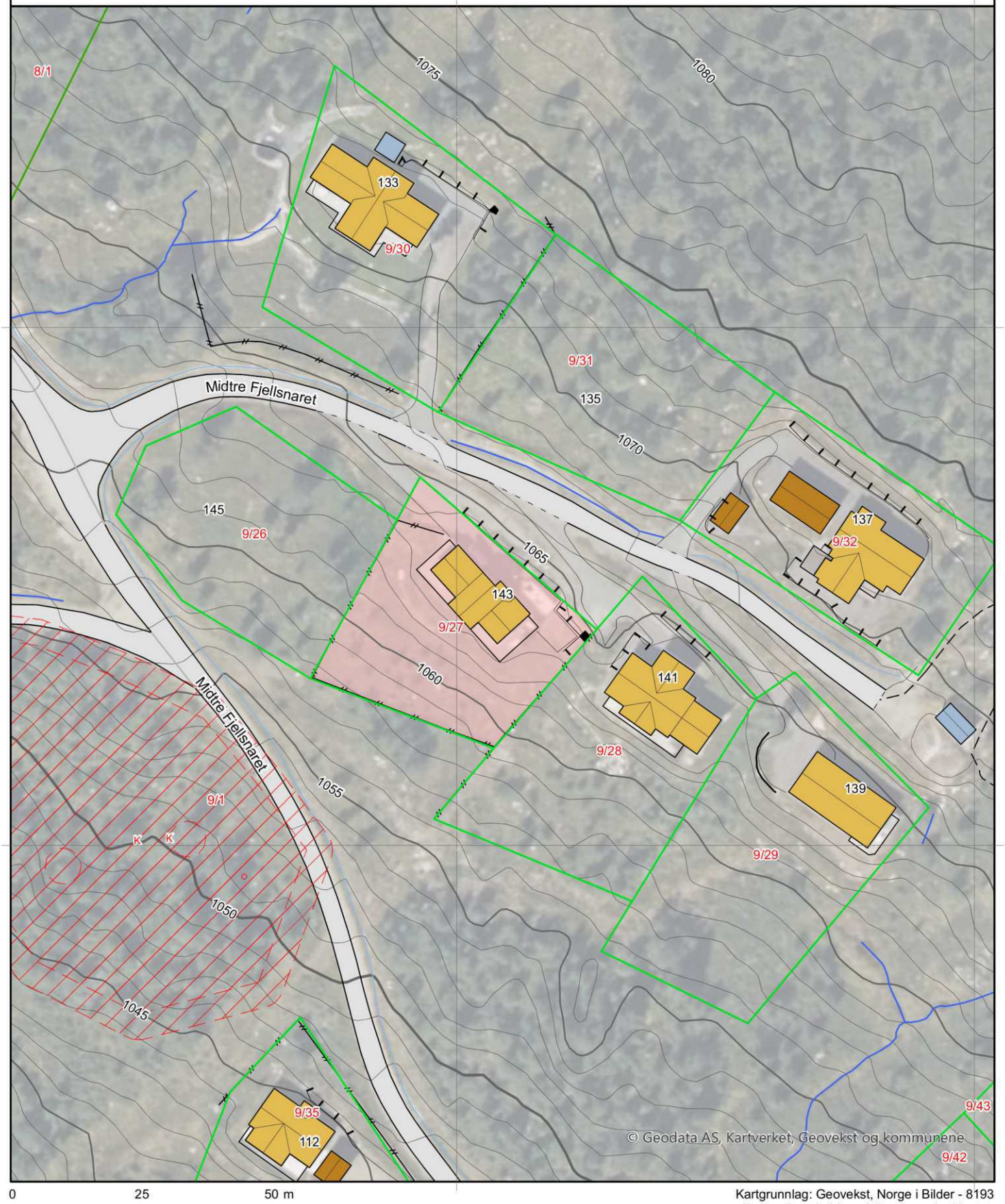
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/9/27/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



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

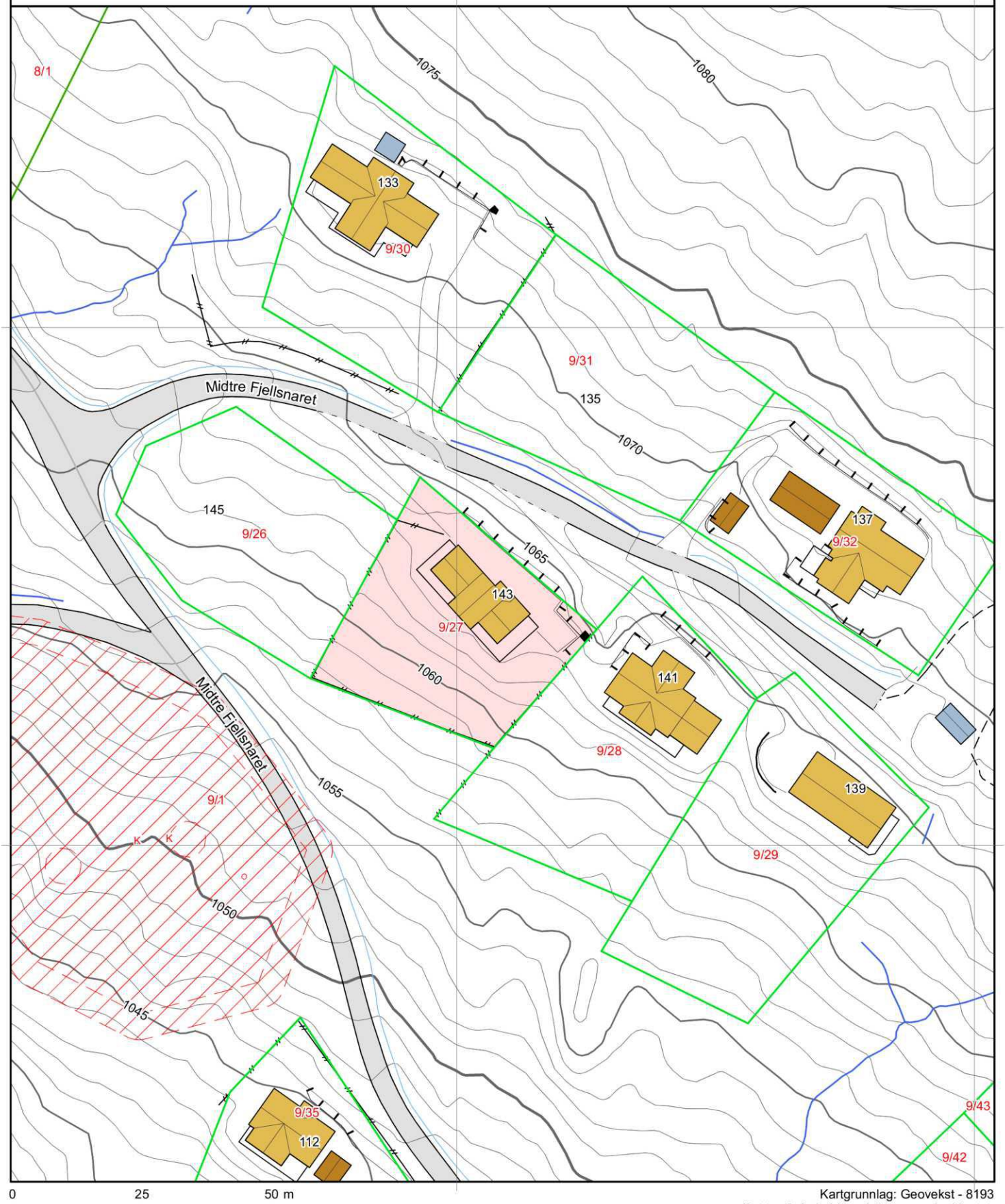
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/9/27/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



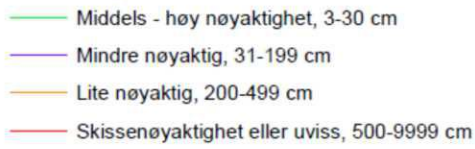
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

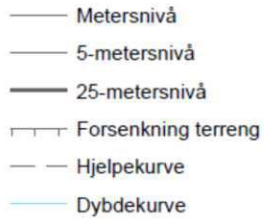


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 27	**Kommune:**	3338	Nore og Uvdal
Adresse:				
Veiadresse:	Midtre Fjellsnaret 143, gatenr 1207 3632 Uvdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 1	Flåta Uvdal
Oppdatert:	17.10.2025	**Kirkesogn:**	4060502	Uvdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 232	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.11.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 513,4 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3338/9/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3338/9/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.07.2012	Avgiver	3338/9/1	-1 513,4
	Matrikkelført:	04.09.2012	Berørt	3338/9/26	0,0
			Berørt	3338/9/28	0,0
			Mottaker	3338/9/27	1 513,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.07.2012	Avgiver	3338/9/1	-1 620,8
	Matrikkelført:	04.09.2012	Berørt	3338/9/27	0,0
			Mottaker	3338/9/26	1 620,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.07.2012	Avgiver	3338/9/1	-1 936,1
	Matrikkelført:	04.09.2012	Berørt	3338/9/27	0,0
			Berørt	3338/9/29	0,0
			Mottaker	3338/9/28	1 936,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.11.2011	Avgiver	3338/9/1	-1 915,0
	Matrikkelført:	28.11.2011	Berørt	3338/9/27	0,0
			Mottaker	3338/9/28	1 915,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.11.2011	Avgiver	3338/9/1	-1 488,5
	Matrikkelført:	28.11.2011	Berørt	3338/9/26	0,0
			Mottaker	3338/9/27	1 488,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Midtre Fjellsnaret 143	Fritidsbolig	117,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	130,2	Rammetillatelse:	09.10.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.10.2014
Energikilde:		BRA annet:	117,0	Ferdigattest:	04.07.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300477144			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				117,0	117,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nore og Uvdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**9**	**27**	**0**	**0**	Midtre Fjellsnaret 143, 3632 UVDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	1513.41m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	1513.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3338 2017001	FJELLSNARET II (24.5.2018)	Fritidsbebyggelse	1513.28m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

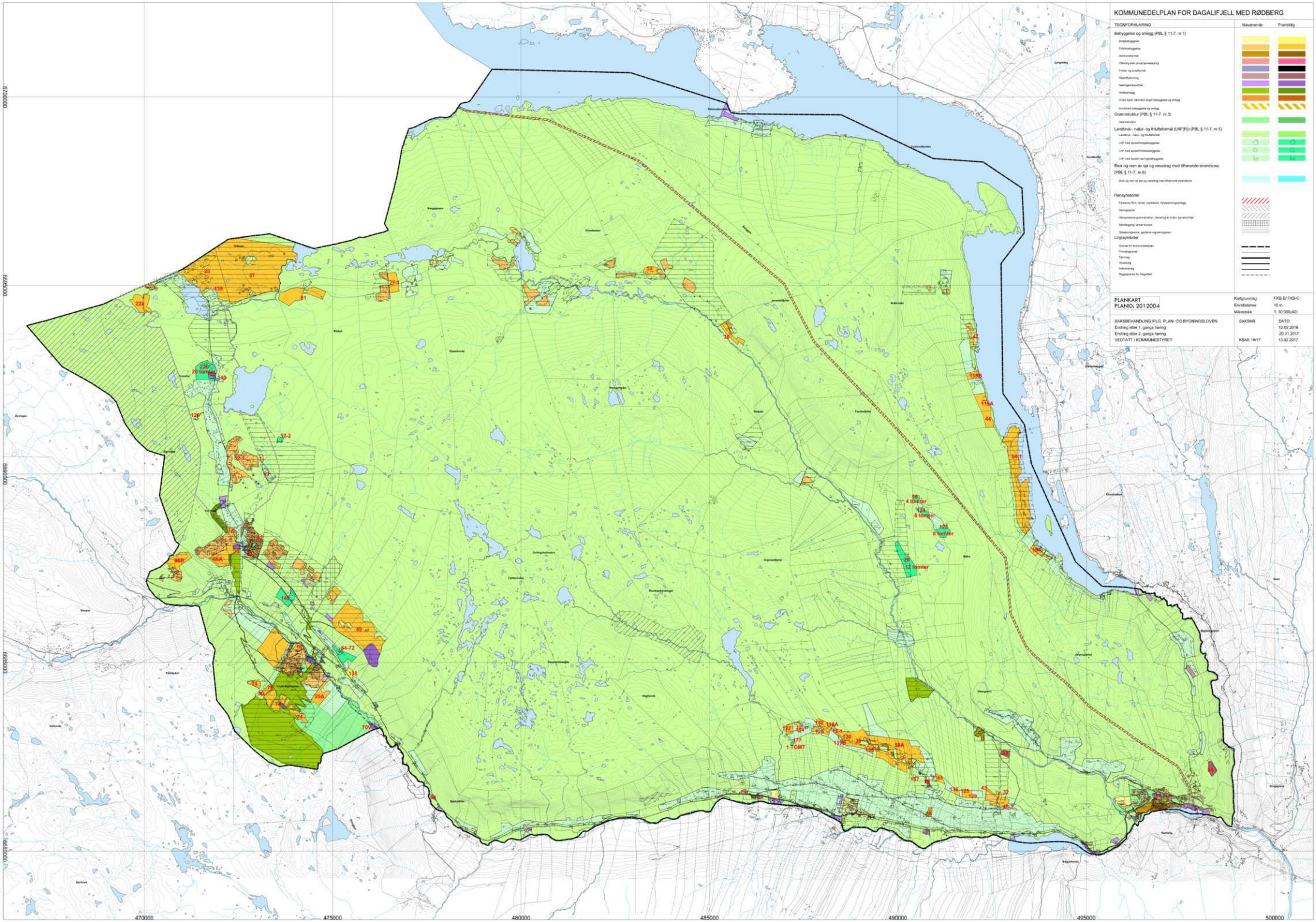
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

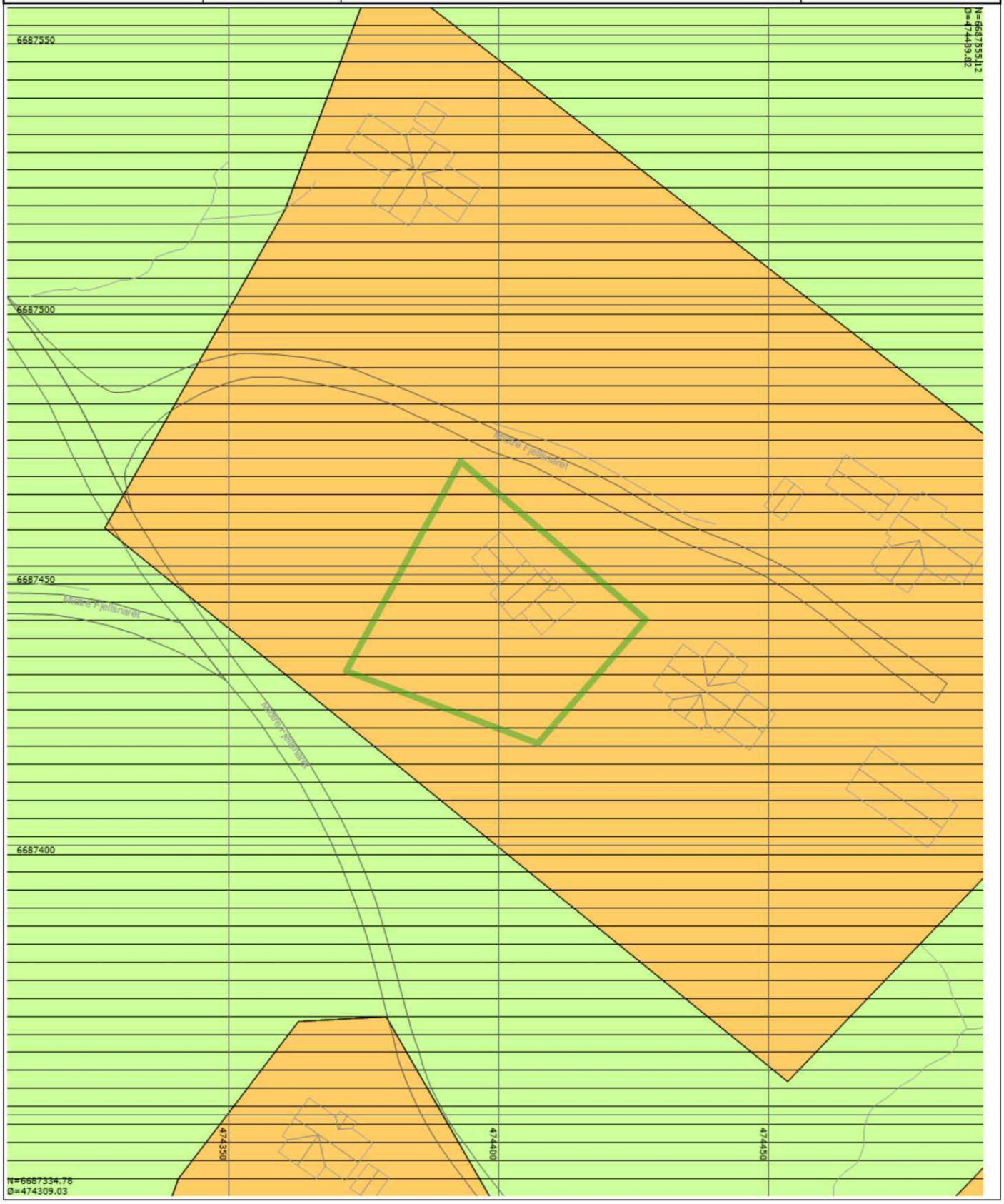

KOMMUNEDELPLAN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG
TEGNFORKLARING
Nåværende
Framtidig
Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1)
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Idrettsanlegg
Grønnstruktur
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF(R)) (PBL § 11-7, nr.5)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr.6)
Hensynssoner
Sikringssone
Båndlegging, annet lovverk
Linjesymboler
Kommunegrense
Veg
Jernbane
Bygningslinje for Dagalifjell
PLANKART
PLANID: 201204
Kartgrunnlag
FKB-B/ FKB-C
Ekvidistanse
10 m
Målestokk
1: 30 000(A0)
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR
DATO
Endring etter 1. gangs høring
12.02.2016
Endring etter 2. gangs høring
20.01.2017
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
KSAK 16/17
13.02.2017
6570000
6560000
6550000
6540000
6530000
470000
475000
480000
485000
490000
495000
500000

Nore og Uvdal kommune

Kommunedelplan

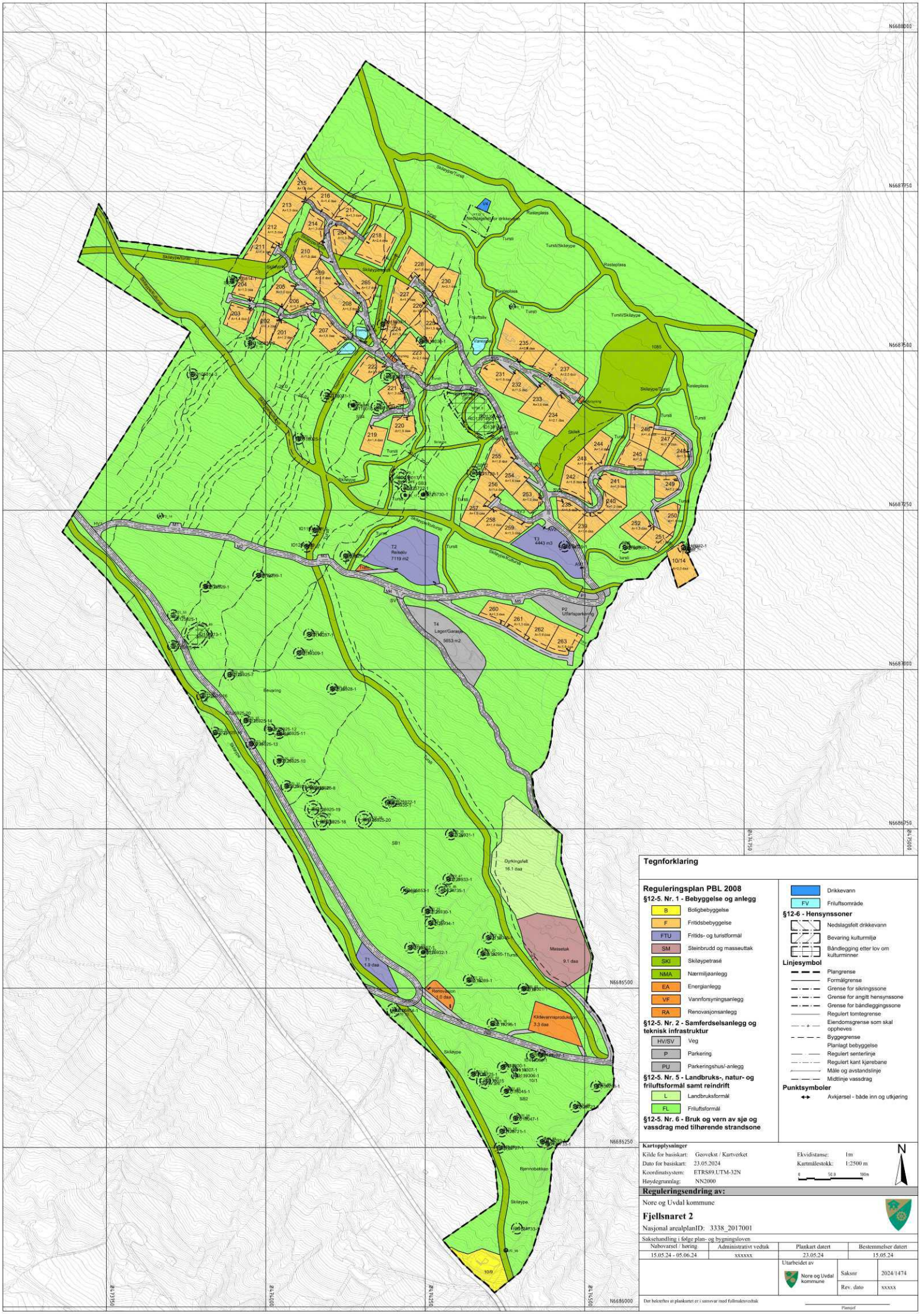
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Fjellsnaret 143 3632 UVDAL			
Annen info:	Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Taksprang
- Kanal og grøft
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Privatveg gatenavn_
- Mønelinje
- Bygning
- Veg
- Fritidsbebyggelse - Nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- F — Fritidsbebyggelse
- FTU — Fritids- og turistformål
- SM — Steinbrudd og masseuttak
- SKI — Skiløypetrasé
- NMA — Nærmiljøanlegg
- EA — Energianlegg
- VF — Vannforsyningsanlegg
- RA — Renovasjonsanlegg

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

- HV/SV — Veg
- P — Parkering
- PU — Parkeringshus/-anlegg

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

- L — Landbruksformål
- FL — Friluftsformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Drikkevann
- FV — Friluftsområde

§12-6 - Hensynssoner

- Nedslagsfelt drikkevann
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje
- Midtlinje vassdrag

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geovekst / Kartverket	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	23.05.2024	Kartmålestokk:	1:2500 m
Koordinatsystem:	ETRS89,UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 50.0 100m

N

Reguleringsendring av:

Nore og Uvdal kommune

Fjellsnaret 2

Nasjonal arealplanID: 3338_2017001

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
15.05.24 - 05.06.24	xxxxxx	23.05.24	15.05.24

Utarbeidet av: Nore og Uvdal kommune

Saksnr: 2024/1474

Rev. dato: xxxxx

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

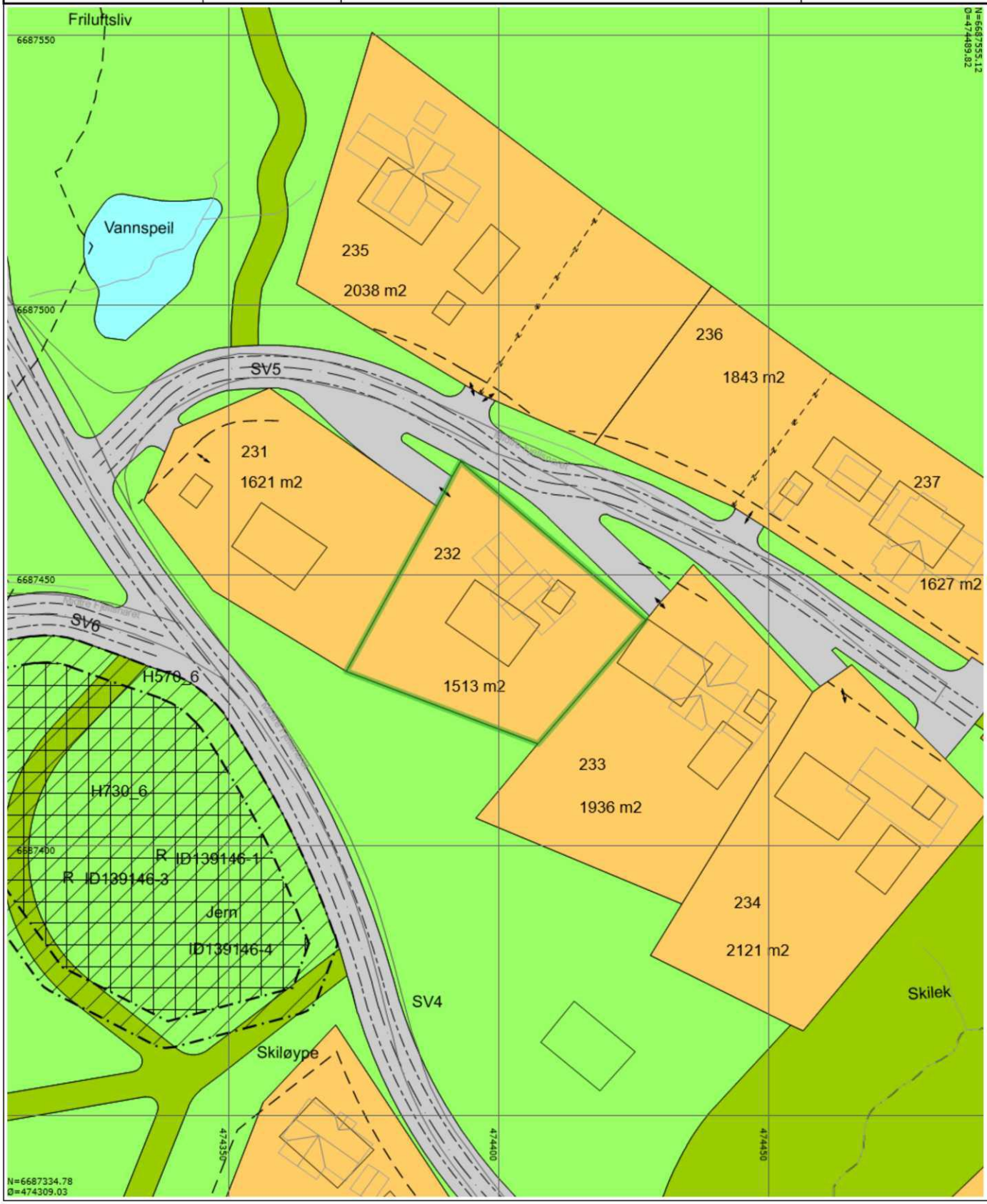
Plansjef

Nore og Uvdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Fjellsnaret 143 3632 UVDAL			
Annen info:	FJELLSNARET II			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Kanal og grøft

Elv og bekk

Veg


RpAngittHensynGrense


RpBåndleggingGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Midtlinje vassdrag

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Fritidsbebyggelse

Skiløypetrase

Nærmiljøanlegg

Vannforsyningsanlegg

Veg

Friluftsformål

Friluftsområde

Privatveg gatenavn_

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Fjellsnaret – Område 2

i Nore og Uvdal kommune



Den øvre delen av planområdet

Oppdragsgiver:
Uvdal Utmarkslag SA

Prosjektleder:
Grinaker Utvikling AS v/Knut Sterud, daglig leder/arealplanlegger

Prosjektmedarbeidere:
MjøsPlan AS v/kreativ leder Even Sjøli
MjøsPlan AS v/landskapsarkitekt Åse Gudrun Bryhni
NovoPlan v/arealplanlegger/siv.ing. Nils Kristian Raddum
MjøsPlan AS v/GIT-konsulent Lisbeth Tuven

Brandbu 25. januar 2018
Vedtatt NMK 24.05.2018

Grinaker Utvikling AS

INNHALD

1. BAKGRUNN OG PROSESS 3
- 1.1 Forslagsstiller og planleggere 3
- 1.2 Grunneigere i planområde 3
- 1.3 Bakgrunn og formål med planarbeidet 3
- 1.4 Tidligere prosess og avklaringer 3
- 1.5 Områdeavgrensning 4
- 1.6 Planforutsertninger og forholdet til overordnede planer 4
- 1.7 Miljøprofil 5

2. EKSISTERENDE FORHOLD OG VURDERINGER 5
- 2.1 Beliggenhet, adkomst og parkering 5
- 2.2 Naturgrunnlag og landskap 5
- 2.3 Vegetasjon 6
- 2.4 Friluftsliv og rekreasjon 6
- 2.5 Kulturminner 6
- 2.6 Landbruk 7
- 2.7 Støy 7
- 2.8 Renovasjon 7
- 2.9 Strømforsyning, vann og avløp 7
- 2.10 Overskuddsmasse og deponi 7
- 2.11 Masseuttak 7
- 2.12 Bekker, overflatevann og gjennomførte tiltak 8

3. GODKJENT REGULERINGSPLAN 8
- 3.1 Bebyggelse og anlegg 8
- 3.2 Landskapshensyn 8
- 3.3 Friluftsliv og rekreasjon 9
- 3.4 Kulturminner 9
- 3.5 Renovasjon 9
- 3.6 Strømforsyning, vann, avløp og varmeanlegg 9
- 3.7 Deponi for overskuddsmasse 9
- 3.8 Område for lager m.m. 9
- 3.9 Masseuttak 9

4. REGULERINGSENDRING 10
- 4.1 Arealdisponering 10
- 4.2 Endring av reguleringsplan 11
- 4.3 Planområdet 11
- 4.4 Bebyggelse og anlegg – Endring av tomter 11
- 4.5 Endring av reguleringsbestemmelser 11
- 4.6 Friluftsliv og rekreasjon 11
- 4.7 VA-plan 12
- 4.8 Bekker, overflatevann og framtidige tiltak 12

PLANBESKRIVELSE

1. BAKGRUNN OG PROSESS

1.1 Forslagstiller og planleggere

Reguleringsarbeidet ble startet høsten 2006. Planforslaget ble utarbeidet på vegne av Uvdal Utmarkslag SA. Reguleringsplanarbeidet ble ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud.

MjøsPlan v/daglig leder Even Sjøli og landskapsarkitekt/arealplanlegger Åse Gudrun Bryhni bisto med oppmåling, framstilling av digitale plankart og andre planoppgaver. I tillegg bisto arealplanlegger/siv.ing. Nils Kristian Raddum i NovoPlan i sluttfasen.

1.2 Grunneiere i planområdet

10 grunneiere i området er organisert i Uvdal Utmarkslag SA. De inngår også i utbyggingsselskapet, Fjellsnaret AS. Grunneiere i området 2 er:

- Jarle Langeland
- Svein Endre Bjønno Reiersen
- Tor Løvstuen

1.3 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Planområdet Fjellsnaret 2 er det andre av i alt tre utbyggingsområder i Brøstrudlia (heretter kalt Fjellsnaret). Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, områder for fritids- og turistformål (utleiehytter, leiligheter og annen servicevirksomhet), turstier/skiløyper, massetak, deponi m.m.; alle med høy miljøprofil.

Utbyggingen er basert på høg sanitærteknisk standard. Det er avsatt egnede områder for masseuttak, deponi for overskuddsmasse, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for maskiner. Disse områdene skal brukes i tråd med intensjonene med høg miljøprofil.

Det legges stor vekt på god naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur, skånsom behandling av eksisterende vegetasjon og tilrettelegging av turstier, kulturstier, skiløyper og enkle friluftsaktiviteter.

Det legges også opp til egen parkering i nær tilknytning til kultursti, skiløype og område for service og informasjon.

1.4 Tidligere prosess og avklaringer

Premissene for planarbeidet ble drøftet i egne møter hos Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen og Buskerud fylkeskommune, Kulturvern 24. august 2007.

På bakgrunn av møtet mellom Nore og Uvdal kommune, Fylkesmannen i Buskerud, Uvdal Utmarkslag SA og Knut Sterud 24. august 2007, ble premisser for planarbeidet klarlagt.

Her framkom det at byggeområder ikke skulle gå høyere enn 1075 moh og at opprinnelig avgrensning mot grønnkorridor/Område 1 skulle beholdes, mens regulanten kunne stå mer fritt i forhold til byggeområder, veianlegg m.m.

Det ble gjennomført befaring med arkeologer 14. september 2007. Under denne befaringen ble det påvist nye kulturminner som ble gjenstand for stor interesse. I tillegg er det gjennomført flere befaringer med Leiv Ljøterud og Halvor Rennehvammen fra styret i Uvdal Utmarkslag SA i løpet av sommeren og høsten 2007.

Planarbeidet ble grundig drøftet i konferanse i Nore og Uvdal kommune 17. januar 2008 og i oppfølgende samtaler. Her ble en enig om områdeavgrensning og en rekke planforhold ble klarlagt.

1.5 Planendring og prosess i 2017 og 2018

I løpet av de to siste årene har det kommet ønsker om mulighet for større bygg og endring av mønehøgde fra flere hytteeiere. I tillegg var det behov for noen endringer av den øvre delen av planområdet med mindre omlegging av skiløype og justering av noen tomter. Det er bakgrunnen for forslag om reguleringsendring.

Planendring av Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2 ble drøftet i møte mellom Nore og Uvdal kommune, Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS og arealplanlegger 15. juni 2016. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS gjennomførte befaring og møte med styret i hytteeierforeningen i juni 2017. I tillegg er det gjennomført avklaringer med Nore og Uvdal kommune i løpet av våren 2018.

1.6 Områdeavgrensing

Planområdet er avgrenset mot Bjønnobekken og restriksjonsområdet for nedslagsfelt for drikkevann mot øst.

Planområdet for Fjellsnaret 2 ble høsten 2007 utvidet til å omfatte masseuttak på naboeiendommen Gjermundrud 10/1. Dette har sammenheng med behov for store mengder masse for utbyggingsformål og ønske om redusert transportavstand. Dette representer etter et betydelig miljøelement. I tillegg er området utvidet til å omfatte området sørover på Gjermundrud 10/1 for å omfatte framtidig kryssingspunkt av hovedveg til Fjellsnaret 1 og videre trase nord for godkjent boligområde.

I forslag til reguleringsendring er området utvidet noe inn grøntområdet mot vest og Fjellsnaret 1 for å sikre skiløyper.

1.7 Planforutsetninger og forholdet til overordnede planer

Det aktuelle planområdet er basert på kommunedelplanen for Brøsterudlia, vedtatt i Kommunestyret 26. juni 2000 i sak nr. 49/00. Planforslaget erstatter reguleringsplanen for utbygging av Brøstrudlia 2003, j.fr. K-sak 37/03.

I tillegg bygger planarbeidet på erfaringer fra planlegging og utbygging av Fjellsnaret 1, hvor det ble gjennomført en omfattende prosess i løpet av første halvår i 2007.

Planområdet grenser i sør inntil mindre boligfelt på eiendommen, Gjermundrud 10/1. I tillegg er det innlemmet en eksisterende hyttetomt på eiendommen 10/1 etter ønske fra Nore og Uvdal kommune. I planområdet er det tidligere gitt mulighet for inntil 71 tomter. Områdereguleringsplanen for Øvre Uvdal Reiselivsområde av 14.03.2016 har medført at Fjellsnaret er knyttet til Miljøringtraseen. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS bistår med betydelig midler til infrastruktur i Miljøringen.

1.8 Miljøprofil

Det er lagt stor vekt på miljøhensyn i planarbeidet og under utbygging av området og en sterk miljøprofil for planområdet. Dette kan oppsummeres i form av:

- sikre større, sammenhengende friluftsområder
- sikre tilfredsstilende vegetasjonssoner langs turstier og mot parkeringsplass, serviceområder og andre områder
- riktig valg av veitraseer (minst mulig landskapsinngrep, god kurvatur, minst mulig eksponering, hensyn til viktig vegetasjon m.m.)
- bevare verdifull vegetasjon (store furutrær)
- bevare større, sammenhengende kulturminneområder
- tilrettelegge for skiløyper, turstier og kulturstier
- sikre oppkommer i området
- etablere mindre vannspeil i tilknytning til oppkommer for økt trivsel
- egne områder for deponi for overskuddsmasse (hensyn til støy, støv og landskapsestetiske forhold)
- enkel tilgang til masseforekomster/kort transportavstand
- egen miljøstasjon (renovasjon) ved inngangsporten

2. Eksisterende forhold og vurderinger

2.1 Beliggenhet, adkomst og framtidig parkering

Planområdet omfattet tidligere 971 dekar og er lokalisert til lia nord for Gjermundrud i Fjellsnaret i Nore og Uvdal kommune. Etter forslag til reguleringsendring er totalt areal ca. 1005 daa.

Hovedadkomst til Fjellsnaret 2 er ferdig opparbeidet via eksisterende hovedvei til Fjellsnaret 1 fra Riksveg 40. Denne vegen er ferdigstilt.

2.2 Naturgrunnlag og landskap

Fjellsnaret 2 består av en vestvendt, solrik li med storslagen utsikt over Øvre Uvdal og vestover mot Uvdal Skisenter og Hardangervidda.

Området er dominert av sidemorene med varierende mektighet av blokk, stein og sand og flere steder med silt og finsand nesten i dagen. Flere områder er preget av grunn morene over tette lag med silt og finsand, noe som bidrar til fuktig mark spesielt i vårflom og i nedbørsperioder. En rekke steder i den nedre delen av planområdet har et svært stort innhold av steinblokk og grov stein.

Det finnes noen mindre, markerte platåer og noen mindre koller. I tillegg er det noen få markerte bekkedaler og noe fjell i dagen i planområdet. Den øvre delen av planområdet flater ut mot fjellet. Store deler av den midtre og vestre delen av planområdet består av myr, fuktig mark og en rekke mindre bekker. Det finnes en flere, gode oppkommer innenfor planområdet og vest og nord for dette.

2.3 Vegetasjon

Det er god vegetasjonsdekning i området. Tregrensa går flere steder over 1100 moh. Vegetasjonen i den øvre delen av planområdet består av blandingsskog, hovedsakelig av bjørk-og granskog og noe furuskog. Det er stedvis også en stor andel med større einer i den øvre delen av planområdet som vanskeliggjør framkommelighet for turgåere.

Området nedenfor kultursti/hovedskiløype består hovedsakelig av gran-og furuskog med en del, gamle monumentale furutrær.

2.4 Friluftsliv og rekreasjon

Området er et høgt- og frittliggende og snøsikkert område på Uvdals solside. Området har svært gode muligheter for allsidig friluftsliv og rekreasjon gjennom hele året.

Tilrettelegging for gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere planarbeid. En rekke skiløyper, turstier og kulturstier er planlagt med sikte på enkel adkomst fra den enkelte hyttegrend. Hovedskiløype er ferdig opparbeidet. Det er etablert egen rundløype fra Nordre Brøstrud, opp på fjellet og ned i grøntkorridor mellom Fjellsnaret 1 og 2. Denne er knyttet til løypenettet i Fjellsnaret 2 og er flittig i bruk.

Det er i all hovedsak benyttet eksisterende stier som framtidige turstier. Stiene er knyttet sammen med det øvrige stisystemet i hele lia. Flere av disse stiene har tidligere vært nesten gjengrodd. Dagalivegen er ryddet fra SV8 og opp på fjellet. Løypene og stiene i området er i tråd med sti- og løypeplanen for Nore og Uvdal kommune.

2.5 Kulturminner

Det ble tidligere gjort registreringer av et stort antall kulturminner i planområdet og i nær tilknytning til dette. I løpet av tidligere planarbeid ble det gjort ytterligere funn i den øvre delen av planområdet. Dette gjelder kullgroper, jernvinneanlegg, mulige hustufter m.m.

Arkeologene anså flere av disse funnene som svært interessante og det måtte påregnes at noen kulturminner ble gjenstand for utgraving. I følge arkeologene i Buskerud fylkeskommune måtte en regne med at enkeltliggende kulturminner i den øvre delen måtte frigis gjennom dispensasjon fra Lov om kulturminne. J.fr. prosedyren i Området 1.

Det var en svært omfattende og langvarig prosess med kulturvernmyndighetene. I 2011 anmodet Riksantikvaren om at det ble avsatt flere hensynssoner. Dette er tidligere innarbeidet i planen.

Det ble ikke stilt krav om utgraving og nærmere undersøkelser av kulturminner. Etter avklaring med Riksantikvaren, ble plankartet godkjent 27.01.2011.

2.6 Landbruk

Planområdet har marginal betydning som skogbruksområde da mesteparten av dette består av lav bonitets skogsmark. I den nedre delen av planområdet er det tidligere godkjent et dyrkingsfelt på eiendommen Gjermundrud 10/1. Dette grenser inntil masseuttaket som etter bruk skal tilbakeføres til landbruksområde etter at masseuttaket er avviklet.

2.7 Støy

Planområdet ligger i lia i god avstand fra riksvei 40. Brukere vil ikke merke støy fra gjennomgangstrafikken langs riksvegen.

2.8 Renovasjon

Dagens renovasjonsstasjon er etablert ved inngangsporten ved bommen.

2.9 Strømforsyning, vann og avløp

95 % av vann- og avløpsnett er utbygd i Fjellsnaret 2. Strømforsyning, vann og avløp er samkjørt i grøft i veitraseer der det har vært mulig. Vann- og avløpsledninger i planområdet er knyttet til offentlig hovednett langs Rv. 40.

I det vestre området ble det vurdert å benytte Dagalivegen for trase for vann- og avløp ned til hovedveg og samordne dette med framtidig skiløype. Dette gikk en bort fra, da en fant en bedre løsning etter nærmere vurdering. Dette framgår av vann- og avløpsplaner for området.

Det er flere oppkommer som ble vurdert som aktuelle som vannkilder for området. Dette gikk en bort fra av hensyn til vannkvalitet og sikring av vannkilder. Det er etablert to dypvannsbrønner som sikrer vannforsyningen i området.

Uvdal Kraftforsyning har etablert trafokiosker for strømforsyning i planområdet.

2.10 Overskuddsmasse og deponi

Det er store mengde blokk og grov stein i området. Erfaringene fra Fjellsnaret 1, tilsa stort behov for egne områder for plassering av steinblokker og overskuddsmasse. Disse ble anlagt mht mest mulig skjerming fra utbyggings- og rekreasjonsområder og samtidig ikke for langt unna aktuelle byggeområder av hensyn til transportavstand. Dette var bakgrunnen for valg av eget område T2 og masseuttaket for lokalisering av overskuddsmasser.

Området T2 og masseuttaket er opparbeidet og blir brukt for lagring av overskuddsmasser.

2.11 Masseuttak

Masseuttaket ble tidligere avklart i godkjent kommunedelplan for Brøstrudlia. Området ble valgt som egnet lokalitet, da det lå skjermet til for bygge- og rekreasjonsområdene og i liten grad ville bli eksponert i landskapet forutsatt sikring av tilfredsstillende vegetasjonsskjerm mot sør og vest.

Området har blitt benyttet for uttak av masse til utbyggingsformål og deponi, spesielt for steinblokk og grov stein som kan knuses. Masseuttaket har hatt enkel adkomst til planområdet gjennom egen veg. Lett tilgjengelig masse innen planområdet ble ansett som en miljøgevinst

gjennom kort forhold til kort transportavstand. Det er tidligere tatt ut betydelig med steinmasse og sams masse fra massetaket, før lov om mineralforvaltning trådde i kraft 19.06.2009. Masse har vært tatt ut de siste årene til eget bruk på eiendommen av grunneier.

2.12 Bekker, overflatevann og gjennomførte tiltak

Det går en rekke mindre bekker gjennom planområdet. I en normal sommer er det svært lite vannføring i disse bekkene. Av disse er Bjønnobekken den største og den ligger i ytterkant av planområdet. I perioder med rask snøsmelting og i perioder med store nedbørsmengder, kan det blir stor vannføring i flere av bekkene.

Gjennom utbygging av hovedveg til Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2, andre veger og begge områdene, er det gjennomført en rekke tiltak for ta høgde for store vannmengder. Planlegging av bebyggelser, veger og andre anlegg i forhold til økt overflatevann i perioder med mye nedbør har vært og er et viktig tema. I planarbeidet og i løpet av gjennomført utbygging er det vektlagt vurderinger av en rekke bekker og økt overflatevann som resultat av endring i klima.

Det er tidligere bevisst ikke flyttet vann sideveis i lia. Utbygger har tilstrebet å lede vann til eksisterende bekker og ikke endre vannstrømmen i terrenget. Samtidig er det tilrettelagt for å lede overvann ut i myrområder mellom byggeområdene, dette vil gi en fordrøyningseffekt i perioder med mye overflatevann.

Det er anlagt tilfredsstillende grøfter langs hovedveg HV1 og kulverter under denne.

Langs hovedvegen til Fjellsnaret 1 og 2 er det anlagt tilfredsstillende dimensjonering av grøfter og med steinsatte forsenkninger mot vegskulder ved utløp av de største bekkene.

3. Godkjent reguleringsplan

3.1 Bebyggelse og anlegg

I området er det godkjent 61 tomter for høgstandard fritidsboliger, samt en eksisterende tomt for fritidsbolig helt øst i planområdet og en boligtomt nederst ved Fv. 40.

3.2 Landskapshensyn

Det er i tidligere planarbeid lagt stor vekt på hensyn til viktige landskapselementer som myrområder, mindre høgdedrag, platåer, bekkedaler og lignende. Byggeområdene kommer ikke i konflikt med inngrepsfrie områder, da det finnes veianlegg på begge sider av Område 2.

Det er sikret en sammenhengende grønnkorridor sentralt i byggeområdene av hensyn til landskap, vegetasjon, bekkeløp, turstier, vannspeil og flere kulturminner. Flere lokale områder er unntatt for utbygging av hensyn til landskapsform, myrområde, bekkefar, utsiktspunkt og kulturminner. Området sør for tomtene 232-234, området sør for tomt 210 og området sør for tomtene 253 og 254 er eksempler på dette.

En har tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet og med god kurvatur.

Hovedveien er anlagt med sikte på minst mulig eksponering mot Høkområdet, selv om dette enkelte steder har gått på bekostning av stigningsforhold. Langs hovedveg oppover lia er det også i stor grad tatt hensyn til en del eldre, monumentale furuer.

Veianleggene er planlagt med tre ulike bredder tilpasset bruk og trafikkmengde. Den dominerende landskapsformen med en forholdsvis bratt li i den midtre og nedre del av planområdet, vil nødvendigvis føre til landskapsinngrep og veiskjæringer flere steder. På grunn av stort innhold av steinblokker og stein er det særlig viktig med avrundede veiskjæringer, helst på 1:2 (maks 1:1,5) og at det raskt blir påført markdekke og humus.

Det er viktig å bevare gjenstående vegetasjon og tilpasse framtidig tiltak til landskapet.

3.3 Friluftsliv og rekreasjon

Skiløype nord for planområdet er knyttes opp mot bruk av Dagalivegen og løypenettet for øvrig i området. Her er det ikke aktuelt med planering av marka og skiløypa vil bli samkjørt med turstien. Denne traseen befinner seg i åpent fjellterreng og vil være mer værutsatt, men gir mulighet for storslagen utsikt.

Dagalivegen vil bli hovedtraseen for turgåere til fjells både sommer og vinter. Turstier er anlagt med sikte på ulike runder (ettermiddagsrunde og lignende) tilpasset ulike brukergrupper. Dagalivegen vil bli benyttet til både tursti i barmarksesongen og skiløype ned til hovedløype og framtidig tilknytning ned til Uvdal Skisenter.

Det er sikret et sammenhengende friluftsområde sentralt i planområdet med oppkomme og planlagt vannspeil, bekkefar, to turstier og flere kulturminner. Flere utsiktspunkt er sikret langs turstier og kan kombineres med enkle rasteplasser.

Område for skileik, mindre skiløyper og turstier skal ryddes og merkes.

3.4 Kulturminner

Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS har et klart ønske om at kulturminnene blir tilrettelagt, med sikte på formidling av deres funksjon og kulturhistorien for området, overfor brukere av området. Det er planlagt flere kulturstier gjennom planområdet. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS legger opp til et nært samarbeid med Buskerud fylkeskommune gjennom avtaler om tilrettelegging av kulturminner.

3.5 Renovasjon

Framtidig miljøstasjon vil bli etablert ved framtidig avkjøring til Fjellsnaret 3 hvor det er opparbeidet en egnet plass. Denne vil bli skjermet med steinmur. I samarbeid med Nore og Uvdal kommune vil det bli vurdert om det i tillegg skal etableres en nærrenovasjonsstasjon sentralt i Område 2 (parkeringsplass eller området T3) for å redusere avstanden fra hyttegrendene og internt transportbehov i området. Renovasjon i form av mer kildesortering (bla. matavfall/våtkompost) er under vurdering.

3.6 Strømforsyning, vann, avløp og varmeanlegg

Utbygging av resterende strømforsyning, vann og avløp skal samkjøres i grøft i veitraseer der

det er mulig.

3.7 Deponi for overskuddsmasse og område med utbyggingsrekkefølge

Området for deponi, sammen med område for masseuttak, skal brukes som deponi i resterende utbygging. Etter bruk bør området T2 kunne opparbeides til et mindre område for turistrettet virksomhet (leiligheter og lignende).

3.8 Område for lager, garasjer og lignende

Erfaringene har vist at det er stort behov for lagerplass for både materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. I tillegg har Utmarkslaget behov for garasje for traktor, løypepreppareringsmaskin, brøyteutstyr og annet materiell. Dette er bakgrunnen for valg av området rett sør for hovedveg som ligger skjermet i forhold til bygge- og rekreasjonsområder.

3.9 Masseuttak

I framtida vil det vil det være hovedsakelig være uttak av knust stein/blokk, og først og fremst for grunneiers eget bruk. Det anslås at årlig uttak av knust stein og blokk vil være 500-1000 m3. Det kan gjenstå et samlet uttak av mer enn 10 000 m3 masse, noe som krever konsesjon og driftsplan.

Hvis uttak går ut over 500 m3, skal det sendes skriftlig melding minst 30 dager før oppstart av drift til Direktoratet for mineralforvaltning (DMF).

Det er 10 m byggegrense fra ytterkant på Dagalivegen mot massetaket. Etter avsluttet bruk skal område tilbakeføres til Landbruk-, natur- og friluftsformål.

4. Forslag om reguleringsendring – ny detaljreguleringsplan

4.1 Arealdisponering

I forslag til reguleringsendring har planområdet et totalt areal på ca. 1005 dekar.

Arealkategori:	***Feltnavn:***	***Areal m2***
§ 12-5. Nr. 1- BEBYGGELSE OG ANLEGG:		
Fritidsbebyggelse - tomter	201-264	ca. 98 daa
Fritids- og turistformål		ca. 13,4 daa
Boligbebyggelse		ca. 3,1 daa
Steinbrudd/Masseuttak		ca. 9,1 daa
Skiløypetrase		ca. 70,4 daa
Nærmiljøanlegg - Skileik		ca. 18,8 daa
Vannforsyningsanlegg		ca. 3,7 daa
Energianlegg (trafo) og fjernvarmeanlegg		ca. 0,7 daa
Renovasjonsanlegg		ca. 1,0 daa
Sum areal bebyggelse og anlegg:		**ca. 218,2 daa**
§ 12-5. Nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG - TEKNISK INFRASTRUKTUR:		
Kjøreveg og anna veggrunn		ca. 64,4 daa

Parkeringsanlegg		ca. 3,4 daa
Lager/garasje		ca. 5,7 daa
Sum areal samferdselsanlegg m.m.		**ca. 73,5 daa**
§ 12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål		
Friluftsformål		ca. 694.6 daa
Landbruksformål		ca. 17,5
Sum areal LNFR:		**ca. 712,1 daa**
§ 12-5. Nr. 6 Bruk og vern av vassdrag		
Drikkevann		0,3 daa
Friluftsområde		1,1 daa
Sum areal bruk av vern av vassdrag		**ca. 1,4 daa**
SUM AREAL:		**ca. 1005,2 daa**

4.2 Endring av reguleringsplan

Godkjent reguleringsplan fra 27.01.2011 er endret til detaljreguleringpslan i tråd med PBL av 27.06.2008 og dagens retningslinjer. Plankartet er endret til arealkategorier som er samsvarer med dette.

4.3 Planområdet

Planområdet er utvidet vestover i grønnkorridor for å sikre ny skiløype som er knyttet til hovedløype mellom Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2. Planområdet er på ca. 1005 dekar.

4.4 Bebyggelse og anlegg - Endring av tomter

Det er forslag om totalt 64 tomter for fritidsbebyggelse i planområdet, inkludert en eksisterende tomt. I tillegg er det en boligtomt nederst i planområdet.

I løpet av 2017 ble det foretatt noen endringer i den nordre delen av planområdet. Det er planlagt to nye tomter:

- Tomt 264
- Tomt 265 (Tuntomt)

Disse to tomtene er plassert inntil eksisterende vei i et område hvor få tomter er solgt i påvente av reguleringsendring. I det øvre området (tomtene 201-218) er det kun tomtene 206 og 210 og som er under utbygging, mens det er gitt byggetillatelse på tomt 205. Det er enkelt å knytte disse tomtene til eksisterende infrastruktur uten vesentlig landskapsinngrep. Disse tomtene er en naturlig fortetting av planområdet som ikke virke negativt inn på landskap eller nabotomter.

Det er foretatt justeringer av følgende tomter:

- Tomt 210 (Mindre justering for å sikre skiløypetrase)
- Tomt 214 (Justert litt av tomta for å sikre skiløypetrase)
- Tomt 218 (større tomt)
- Tomt 223 (plankartet er justert til tuntomt i samsvar med gjeldende bestemmelser)
-

4.5 Endring av reguleringsbestemmelser

I forslag til reguleringsendring er det forslag om endring av bebygd areal (BYA), mønehøgde, takvinkel m.m. Det er forslag om differensierte bestemmelser for både enkelttomter og tuntomter ut fra beliggenhet og om området er utbygget eller ikke.

Disse endringene vil ikke ha nevneverdig betydning for landskapet, eksisterende bebyggelse, friluftsliv eller helhetsinntrykket i områrådet.

Byggegrense mot Bjønnobekken er justert til 20 mot tomtene 250 og 251, da det har vist seg vanskelig med plassering av bygg på spesielt tomta 251. Tomta ligger på et eget platå i forhold til Bjønnobekken. Dette har ingen betydning for landskapet eller friluftslivet i området.

4.6 Friluftsliv og rekreasjon

Etter nærmere vurdering har en sett et klart behov for en sammenhengende skiløype i det øvre området for å sikre god tilgjengelighet til dagens løyper. Tidligere mindre skiløype var ikke sammenhengende og stanset ved vegene SV8 og SV9.

Arealet på tomtene 210 og 214 er justert litt for å sikre tilfredsstillende korridor for ny skiløype. Denne justeringen er gjort i samarbeid med eier av tomt 210. Planområdet ble utvidet vestover slik at hovedskiløype/kultursti og ny tilførselsløype i grønnkorridor inngår i detaljreguleringpslan for Fjellsnaret 2. Skiløyper som krysser veg skal merkes.

Dette vil sikre framtidige brukere enkel tilgang Dagalivegen og hovedskiløype/kultursti lengre ned.

4.7 VA-plan for den vestre delen av Fjellsnaret 2

Vann- og avløpsledninger for den vestre delen av Fjellsnaret 2 vil bygd ut i tråd med VA-plan av fra Anleggsplan AS v/VA-ingeniør Odd Eldar Tveiten.

4.8 Bekker, overflatevann og framtidige tiltak

Utbygger må ha stor oppmerksomhet på å holde stikkrenner/kulverter åpne under snøsmelting og i perioder med ekstreme nedbørsmengder, slik at disse ikke tetter seg med snø/is og/eller kvist m.m.

Tidligere gjennomførte tiltak med tilfredsstillende grøfter, stikkrenner m.m. må følges opp. Utbygger vil vurdere ytterligere tiltak fortløpende i takt med endringer i nedbørsmengde og klima.

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FJELLSNARET – OMRÅDE 2 I NORE OG UVDAL KOMMUNE datert 14.05.2018 vedtatt i NMK 24.05.2018 sak 13/18.

Bestemmelsene erstatter følgende:

- Reguleringsplan/Reguleringsbestemmelser for Fjellsnaret 2 ID 2010835

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, områder for utleiehytter, leiligheter og annen servicevirksomhet og turstier/skiløyper med høy miljøprofil. Det er vedtatt en egen miljøstrategi for området.

Utbyggingen er basert på høy sanitærteknisk standard. Biobrensel, jordvarme og/eller annen miljøriktig energi skal brukes på alle varme bygg i området.

Det skal avsettes egnede områder for masseuttak, deponi for overskuddsmasse, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for maskiner. Disse områdene skal brukes i tråd med intensjonene om høy miljøprofil.

Det legges stor vekt på god naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur, skånsom behandling av eksisterende vegetasjon og tilrettelegging av turstier, kulturstier, skiløyper og andre friluftsaktiviteter. Det legges også opp til parkering i tilknytning til kultursti, skiløype og områder for service og informasjon.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart datert 24.05.2018 med planavgrensning.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 12.5 nr. 1):

Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Fritids- og turistformål T1, T2 og T3
Steinbrudd/massetak
Skiløype/Tursti
Trafo
Vannforsyningsanlegg
Renovasjonsanlegg

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

Kjøreveg - Hovedveg (HV)
Kjøreveg - Samleveg (SV) og adkomstveg
Parkering (P1 og P2)
Område for lager/garasje T4

Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5 nr. 5)

Landbruksformål - Område for jordbruk (dyrkingsfelt)
Friluftsformål

Bruk og vern av vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

Drikkevann
Vannspeil

Hensynsoner (PBL § 12-5):

Bevaring kulturmiljø H570
Båndlegging etter lov om kulturminner H730

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal utformes på en skånsom måte. Vegene skal detaljprosjekteres og opparbeides med tanke på best mulig terrengtilpassing for å unngå store vegskjæringer og fyllinger.

Mellomlagring av masser fra hele planområdet skal kun skje på steder som er godkjent til formålet. Dette gjelder også T2, T4 og i masseuttak. Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum. Det gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med bruk av stedlige masser. Uteområdene skal avsluttes med en tiltalende utforming.

2.2 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter og rekreasjonsverdi. All tynning og skjøtsel av vegetasjon kan kun skje dersom det fremmer kvaliteten for den enkelte tomt og etter skriftlig forhåndstillatelse av Uvdal Utmarkslag SA.

2.3 Vann, avløp, strømtilførsel og tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Alle bygninger med sanitæropplegg skal knytte seg til felles vann- og avløpsnett, og varmeanlegg basert på biobrensel, jordvarme, og/eller annen miljøriktig energi, og lignende i området. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid. Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder/skitraseer der dette er nødvendig. Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjente planer. Vannforsyning skal skje fra fellesanlegg.

2.4 Krav til søknad om byggetillatelse

For behandling av byggesøknad er det krav til situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500.

I tillegg skal det foreligge terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen, uteplasser, terrasser, parkeringsareal, og i enkelte tilfeller gjerder være inntegnet i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Oppsetting av gjerde krever skriftlig forhåndssamtykke fra Uvdal Utmarkslag SA. Med søknad om tillatelse til anleggelse av vei, skal det vedlegges veiprofil som viser skjæringer og fyllinger der terrenginngrepet er mest omfattende. Bredde og lengde på veitraséen skal fremkomme av søknaden. Lengdeprofilen skal vises på situasjonskart i egnet målestokk.

Ved søknad om avløpsanlegg skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av anlegget.

Ved byggesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene for vei, vann- og avløp.

Det skal opplyses totalt BYA, og antall rom for varig opphold over 6 m^2. Det skal opplyses om farge og taktekking ved byggesak.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 §12-5 nr. 1)

3.1 Plassering og utforming av bygg

3.1.1 Plassering

Plassering av bygninger og avkjørsler på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Der ikke annet framgår av plankartet er byggegrenser 10 m fra senterlinje hovedveg HV og samleveg SV og 6 m fra skiløype. Byggegrense mot FV. 40 er 50 m med unntak av boligtomt med byggegrense på 20 m.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget/bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger og skjemmende skjæringer til byggegrunn skal unngås. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Fyllinger skal ikke være større enn skjæringer. Der det ikke er oppgitt annet, er maksimal høyde på oppfyllinger 1,5 m over eksisterende terreng.

3.1.2 Utforming, farge og materialbruk

Der annet ikke framgår av bestemmelsene for de enkelte områdene gjelder følgende:

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca. 1:5 ref. temakart) bør løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget (halvetasje) for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og /eller deles opp i mindre enheter.

Det er tillatt å bruke underetasje til parkering.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med landskapet og tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein, glass og mur. Det skal benyttes mørke tjære- eller

jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Taktekking skal være torv, tre, spon, bord, skifer, mørk takpapp eller mørk og matt takstein.

Der hvor det bygges underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

3.1.3 Gjerder og utstyr

Etter skriftlig forhåndstillatelse fra Uvdal Utmarkslag SA, kan det tillates gjerde rundt deler av eller hele arealet på den enkelte tomt. Utforming av gjerdet skal fremgå av søknaden. Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

3.2. Frittliggende fritidsbebyggelse

3.2.1 Enkelttomter

Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt. Det kan oppføres inntil 2 bygninger pr. tomt. For hver hyttetomt skal det være parkeringsareal for minimum 2 biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA, og inngår i total BYA på tomten.

På hver tomt kan det i tillegg til hovedhytte oppføres en bygning som uthus/anneks/garasje, som skal ha samme takvinkel som hovedhytte.

For enkelttomter mellom 201 – 217 og 219 - 222, samt 260, 261 og 264 gjelder følgende:

Areal på hovedhytte kan være maksimalt 200 m^2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 50 m^2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 290 m^2.

Hovedhytte kan ha mønehøgde på inntil 6,0 m over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m over planert terreng.

For enkelttomter fra 224 – 227 og 231 - 259:

Areal på hovedhytte kan være maksimalt 170 m^2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 50 m^2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 260 m^2.

Hovedhytte kan ha mønehøgde på inntil 5,5 m over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på 4,5 m over planert terreng.

3.2.2 Tuntomter

Det kan oppføres inntil 3 bygninger pr tomt. Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt. For hver tuntomt skal det være parkeringsareal for minimum 3 biler. Parkeringsarealet skal være minimum 54 m^2 BYA, og inngår i total BYA på tomten.

På hver tomt kan det i tillegg til fritidsbolig nr. 1 og fritidsbolig nr. 2, oppføres en bygning som uthus/anneks/garasje.

Uthus/anneks/garasje må plasseres nær de andre bygningene og tilpasses disse mht materialvalg, form og farge.

For tuntomtene 208, 211, 216, 218, 229, 230, 262, 263 og 265 gjelder følgende:

Areal på fritidsbolig nr. 1 kan være maksimalt 180 m^2 BYA. Areal på fritidsbolig nr. 2 kan være maksimalt 100 m^2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 380 m^2 inkludert biloppstillingsplasser på minimum 54 m^2 BYA.

Fritidsbolig nr. 1 kan ha mønehøgde på inntil 6,0 m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 kan ha mønehøgde på inntil 5,5 m over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m over planert terreng.

For tuntomtene 223, 233, 234, 242 og 255 gjelder følgende:

Areal på fritidsbolig nr. 1 kan være maksimalt 150 m^2 BYA. Areal på fritidsbolig nr. 2 kan være maksimalt 80 m^2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 330 m^2 inkludert biloppstillingsplasser på 54 m^2 BYA.

Fritidsbolig nr. 1 kan ha mønehøgde på inntil 5,5 m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på inntil 4,5 m over planert terreng.

For tuntomtene 235 og 237 gjelder følgende:

Areal på fritidsbolig nr. 1 kan være maksimalt 150 m2 BYA. Areal på fritidsbolig nr. 2 kan være maksimalt 130 m2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 40 m2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 375 m2 inkludert biloppstillingsplasser på 54 m2 BYA.

Fritidsbolig nr. 1 kan ha mønehøgde på inntil 5,5 m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på inntil 4,5 m over planert terreng.

For tuntomt 207 gjelder følgende:

Areal på fritidsbolig nr. 1 kan være maksimalt 203 m^2 BYA. Areal på fritidsbolig nr. 2 kan være maksimalt 77 m^2 BYA. Uthus/anneks/garasje kan være maksimalt 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan være maksimalt 380 m^2 inkludert biloppstillingsplasser på minimum 54 m^2 BYA.

Fritidsbolig nr. 1 kan ha mønehøgde på inntil 6,0 m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 kan ha mønehøgde på inntil 5,5 m over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m over planert terreng.

Maksimal høyde på oppfyllinger er 2,85 m over eksisterende terreng.

3.2.3 Eksisterende tomt for fritidsbolig på tomt 10/14

Bestemmelsene for eksisterende tomt 10/14 for fritidsbolig er som tuntomt i reguleringsplanen for øvrig. Byggesøknad må vise plassering av alle bygg i situasjonskart. Det tillates kun bruksenhet på tomta.

3.3 Fritid- og turistformål

3.3.1 Område for turistrettet virksomhet – service – informasjon T1

Området T1 er på ca. 2 daa. Området består av bom og inngangsport til Fjellsnaret 1 og 2. Det kan oppføres bygninger for kontor, service, servering og informasjon.

Utnyttingsgrad, mønehøyde, interne grøntområder, adkomst, parkering og arkitektonisk utrykk fastsettes i forbindelse med byggesak.

3.3.2 Område for turistrettet virksomhet – leiligheter T2

Felt T2 er på ca. 7,1 daa. Det kan oppføres bygninger for servering, overnatting, leiligheter/utleiehytter og anlegg for alternativ energi.

Før byggesøknad skal det foreligge situasjonskart. Utnyttingsgrad, mønehøyde, interne grøntområder, adkomst, parkering og arkitektonisk uttrykk i området fastsettes i situasjonskart.

3.3.3 Område for turistrettet virksomhet – service – informasjon T3

Felt T3 er på 3,3 daa. Det kan oppføres bygninger for service, servering, og informasjon om historie og kulturminner.

Før byggesøknad skal det foreligge situasjonskart. Utnyttingsgrad, mønehøyde, interne grøntområder, adkomst, parkering og arkitektonisk uttrykk i området fastsettes i situasjonskart.

3.3.4 Område T2 og T4

Områdene skal brukes som masseuttak, til masseforflytning og som midlertidig deponi for overskuddsmasser. Det skal utøves skånsom terrengutforming i området. Så snart driften er avsluttet skal området benyttes til hovedformålet beskrevet under punktet 3.4 og 3.6.

3.4 Område for bolig

I området kan det oppføres eneboligbebyggelse med prosentvis bebygd areal % BYA = 25 og maks bebygd areal på 300 m^2. Bygningene skal tilpasses stedegen byggeskikk. Maks mønehøgde er 9,0 m for bolig og 6,5 m for frittliggende uthus/anneks/garasje.

Ved evt. nybygg på denne tomta, skal det gjennomføres støyanalyse og evt. støyskjermende tiltak not f.v. 40.

3.5 Område for steinbrudd og masseuttak

3.5.1 Formål med området

Formålet med området er å legge til rette for uttak av sprengstein for videreforedling til masser i forbindelse med byggevirksomhet, så som kult, pukk og andre fraksjoner som kan knuses av råmassene på stedet. Annen beslektet virksomhet basert på stedets grusforekomster som råstoff kan også være aktuelt. Oppføring av driftsinnretninger og bygninger som er nødvendig for driften av masseuttaket skal godkjennes. Området skal tilbakeføres til landbruksområde når utbygging av Brøstrudlia (Fjellsnaret) opphører.

3.5.2 Uttak av masseuttaket

Hvis uttaket omfatter over 500 m3 skal det sendes melding innen 30 dager før oppstart av drift til Direktoratet for mineralforvaltning (DMF). Uttak ut over 10 000 m3 krever konsesjon og godkjent driftsplan fra DNF.

3.5.3 Angrepspunkt for masseuttaket

Planum for angrepspunkt for masseuttaket (mot adkomstveg) skal ligge på kote 907 moh +/ - 0, 5 m. Det skal etableres slamfelle i forbindelse med innkjøring til bruddet.

3.5.4 Oppbevaring og behandling av masser

Nedre del av området steinbrudd/ masseuttak skal nyttes til lagringsområde for rensk og avdekkingsmasser, dvs. masser som er forutsatt senere nyttet i forbindelse med avslutning av masseuttaket. Dette området skal også benyttes til mellomlagring av overskuddsmasse.

Etter hvert som uttaket skjer (antatt 2 – 3 etapper) og skråning/fjellvegg mot nord får en vertikal høyde over 5 m, skal sprenging foregå slik at det dannes hyller hvor rensk og andre tildekkingsmasser kan legges, med sikte på reetablering av vegetasjon på sikt.

3.5.5 Naturmiljø- og terrengtilpassing

Uttaksområdet m.v. skal gis en terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø, og uttaksområdet med bruddkanter, driftsveger, evt. bygninger, lagring av ulike slag masser m.v. må tilpasses omgivelsene. Det skal avsettes en vegetasjonsskjerm på minst 20 meters bredde sør for uttaksområdet.

Byggegrense fra ytterkant tursti/Dagalivegen er 10 m.

3.5.5 Bygninger innenfor området

Det kan oppføres bygg som er nødvendig for driften innenfor området avsatt til masseuttak, så som redskapshus, garasje, spiserom og lignende. Slike bygg skal byggemeldes på ordinært vis.

3.5.6 Forurensning fra massedeponiet

Støy og støv må ikke være til sjenanse for nærliggende hytter, helårsboliger, og andre typer støy- og støvømfintlige områder/virksomheter. Drift av anlegget må til enhver tid ligge innenfor retningslinjer fastsatt av Miljøverndepartementet og/eller Statens forurensingstilsyn.

Det må ikke forekomme utslipp fra masseuttaket og/eller virksomhet tilknyttet dette, som kan være til ulempe for grunnvannet i området.

Før anleggsvirksomhet igangsettes, skal det foreligge nødvendig godkjenning fra offentlig myndighet (evt. utslippstillatelse mv.)

3.4.7 Drift av massedeponiet

Arbeider med boring og knusing skal kun skje virkedager, mellom kl. 07.00 og kl. 21.00. Arbeider med graving, opplasting og andre arbeidsoppgaver forbundet med masseuttaket, skal kunne skje virkedager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Utenom disse tider skal det ikke utføres aktiviteter i uttaket som kan medføre støy og ulempe for omgivelsene.

Med virkedager menes her ukedagene mandag til og med fredag. Disse ukedagene regnes ikke som virkedager ved ordinær ferieavvikling, slik som vinterferie, påske, fellesferie høstferie og juleferie. I tillegg regnes ikke ukedagene som virkedag der de havner på offentlige høytidsdager, eller dager som er inneklemt mellom offentlige høytidsdager og nærmeste helgedag.

3.4.8 Sprengningsarbeider

Sprengningsarbeider i forbindelse med uttaket skal kun skje på virkedager mellom 09.00 og kl. 12.00. For definisjon av virkedager, se punkt 4.10.7 andre ledd, over. Ved sprenging skal forsvarlig tildekking benyttes for å begrense steinsprut til et minimum. Geolog må påse at

setninger i grunnen ikke kan oppstå i byggeområder i nærområdet, før sprengning kan utføres.

3.4.9 Avvikling av driften

All industriell foredling av produkter fra uttaket skal opphøre innen rimelig tid (senest 1 år) etter at uttaket er avsluttet. Etter at masseuttaket og foredling er avsluttet, skal området tilbakeføres til landbruksområde.

4.4 Skiløype, tursti og kultursti

Traseer for skiløyper, turstier og kultursti kan opparbeides i inntil 5 meter bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling. Trasé kan opparbeides slik at de egner seg for sykling, ridning og lignende på barmark.

Det skal etableres merkede og gjennomgående turstier fra byggeområdene til turområder i henhold til reguleringskartet for Fjellsnaret 2. Det etableres skiløype i tilknytning til Dagalivegen vinterstid. Turstier som ikke skal nyttes til løypetraseer på vintertid kan opparbeides med en bredde på inntil 2,5 meter.

Det gjennomføres nødvendig skilting av krysningspunkt for skiløype over vegen SV8 øverst i planområdet.

4.5 Område for skileik

Åpent område på delvis myrlendt mark mellom tomtene 234 og 243-244 kan ryddes for vegetasjon og tilrettelegges som skileikområde.

4.6 Vannforsyning

Vannforsyning sikres i form av to djupvannsbrønner. Det er regulert 4 områder for vannforsyning basert på oppkommer i området. Vannforsyning skal godkjennes av Mattilsynet.

4.7 Kildevannproduksjon

Det er tillatt å oppføre bygninger, veger eller andre anlegg innenfor området for kildevannproduksjon. Utnyttingsgrad, mønehøyde, interne grøntområder, adkomst, parkering og arkitektonisk uttrykk fastsettes i forbindelse med byggesak. Før byggesøknad skal det foreligge situasjonskart.

Det er tillatt å sette opp gjerde rundt selve grunnvannskilden. Det skal avsettes vegetasjonsskjerm på minst 10 m mot sør og vest.

4.10 Renovasjon og miljøstasjon

Det er avsatt eget område for miljøstasjon ved avkjøring til Fjellsnaret 3 for samtlige områder i Fjellsnaret. Etablering av en egen nær renovasjonsstasjon inne i Fjellsnaret 2 og ordning med kildesortering kan fastsettes av Uvdal Utmarkslag SA ved behov.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 2008 §12-5 nr. 2)

4.1 Privat veg

Reguleringsbredde for hovedveg (HV) er 10,0 m. Hovedveg kan opparbeides med inntil 4,0 m bredde, inkludert skulder. Langs hovedvegen skal det etableres inntil fire møteplasser.

Reguleringsbredden for interne samleveger (SV) er 8,0 m og kan opparbeides med inntil 4,0 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredden for adkomstveg (AV) er 6,0 m og kan opparbeides i anleggsperioden med inntil 4,0 m bredde og tilbakeføres til 2,5 m bredde (inkl. skulder) når anleggsarbeidet er avsluttet.

4.2 Område for lager/garasje T4

Området er på 5,7 daa. Området kan brukes til lager for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner. Det kan oppføres bygg for oppbevaring av materialer og parkering av anleggsmaskiner, løypepreppareringsmaskin og lignende i den nedre delen av området. Avgrensning, utnyttingsgrad, mønehøyde m.m. fastsettes i forbindelse med byggesøknad.

4.3 Parkering P1 og P2

Parkering i områdene P1 og P2 etableres som vist på plankartet. Parkering etableres i form av flere nivåer, slik at området ikke fremstår som en stor flate. Det kan benyttes forstøtningsmur mellom de ulike nivåene. Vegetasjonssone mot hovedveg skal bevares i størst mulig utstrekning. Detaljert utforming av parkering fastsettes i forbindelse med byggesøknad. Før byggesøknad skal det foreligge situasjonskart.

4.4 Transformatorstasjoner

Det er avsatt 3 områder for trafokiosker for strømforsyning i området.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL 2008 §12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsområder

Friluftsområdene skal i størst mulig grad opprettholdes i nåværende stand. Det kan gjennomføres forsiktig tynningshogst og nødvendig sikring av bekker mot flom etter tillatelse fra Uvdal Utmarkslag. Friluftsområdene kan opparbeides på en enkel måte med bål/grillplasser, bord og benker og turstier/kulturstier.

Vegetasjonen mellom tursti og Bjønnobekken skal bevares. Byggegrense mot Bjønnobekken er 20 m.

5.2 Landbruksområde – Dyrkingsfelt

Området er dyrkingsfelt og skal benyttes til jordbruksformål.

§ 6 HENSYNSONER (PBL 2008 §12-5 nr. 6)

6.1 Bevaring kulturmiljø

I områder for bevaring av automatisk fredete kulturminner/kulturminneområder tillates

ingen inngrep i bakken eller andre tiltak som kan føre til skade, ødeleggelse, slitasje eller skjemming av kulturminner eller kulturminneområder.

Eventuell skilting og tilrettelegging av kulturminner og kulturområder skal skje etter en helhetlig plan i samråd med kulturminnemyndighetene.

6.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger det automatiske fredede kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 7 BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL 2008 §12-5)

7.1 Vannspeil

Det kan etableres mindre dammer/vannspeil i tilknytning til oppkommer og bekker gjennom området. Utløp sikres på forsvarlig måte. Området rundt vannspeilet kan opparbeides på en enkel måte for opphold og aktivitet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

8.1 Det skal ikke gis ferdigtillatelse for nye enheter før det foreligger godkjenning av drikkevannsforsyning fra Mattilsynet.

Brandbu/Uvdal 24. mai 2018
Grinaker Utvikling AS
Knut Sterud
Arealplanlegger/Seniorrådgiver

Revidert 15.05.2024, delegert vedtak nr. 175/2024

Utgave 19.januar 2018

Fjellsnaret 2 - felt 1

i Nore og Uvdal kommune

VA plan – strøm/fiber

Oppdragsgiver:	**Fjellsnaret AS**
Formell oppdragstittel:	***VA plan Fjellsnaret 2 - felt 1***

Prosjektansvarlig hos o.giver:	Knut Sterud
Prosj.ansv.hos Anleggsplan AS:	Odd-Eldar Tveiten 91 36 36 21, oddeldar@online.no
Saksbehandler hos Anl.plan AS:	"
Kontrollør hos Anleggsplan AS:	"

Nøkkelord (søkeord):	VA plan, vedlegg endring reguleringsplan

Signaturer:

Versjon 19.januar 2018
Odd-Eldar Tveiten

(Saksbehandler)	*(Utført kontroll)*	*(Prosjektansvarlig)*
	Elektronisk godkjent underskrift	

Fjellsnaret 2 - felt 1

VA plan vedlagt reguleringsplan

Innhold Side

1 VA plan tilhørende reguleringsplan 3

Opplysninger, beliggenhet, omfang.....3

Avløpsløsning og vannforsyning.....3

Reguleringskart.....4

Kart med VA løsninger 5

2 Prinsippløsning infrastruktur 6

1 VA plan tilhørende reguleringsplan

På vegne av Fjellsnaret AS har undertegnede utarbeidet VA plan som en del av reguleringsplan tilhørende eiendommen.

Ansvarlig for VA plan:

Anleggsplan AS
Kontaktperson: Odd-Eldar Tveiten
Numedalstunet
3628 Veggli

På vegne av

Fjellsnaret AS

Beliggenhet

Felt 1 i Fjellsnaret 2 omfatter tomtene 201 – 218, samt tomt 264 og 265 (nye), til sammen 20 hyttetomter.

Forventet renseeffekt

Tomtene skal tilknyttes kommunalt renseanlegg og innlemmes som kommunale abonnenter med de krav og rettigheter dette innebærer.

Overordnet plan

VA planen er utarbeidet på bakgrunn av tilhørende reguleringsplan.

Vannforsyning

Hyttene skal forsynes med drikkevann fra godkjente borebrønner i fjell som ligger i utbyggingsområde.

Tidsplan

Det legges opp til trinnvis utbygging i takt med markedsbehovet.

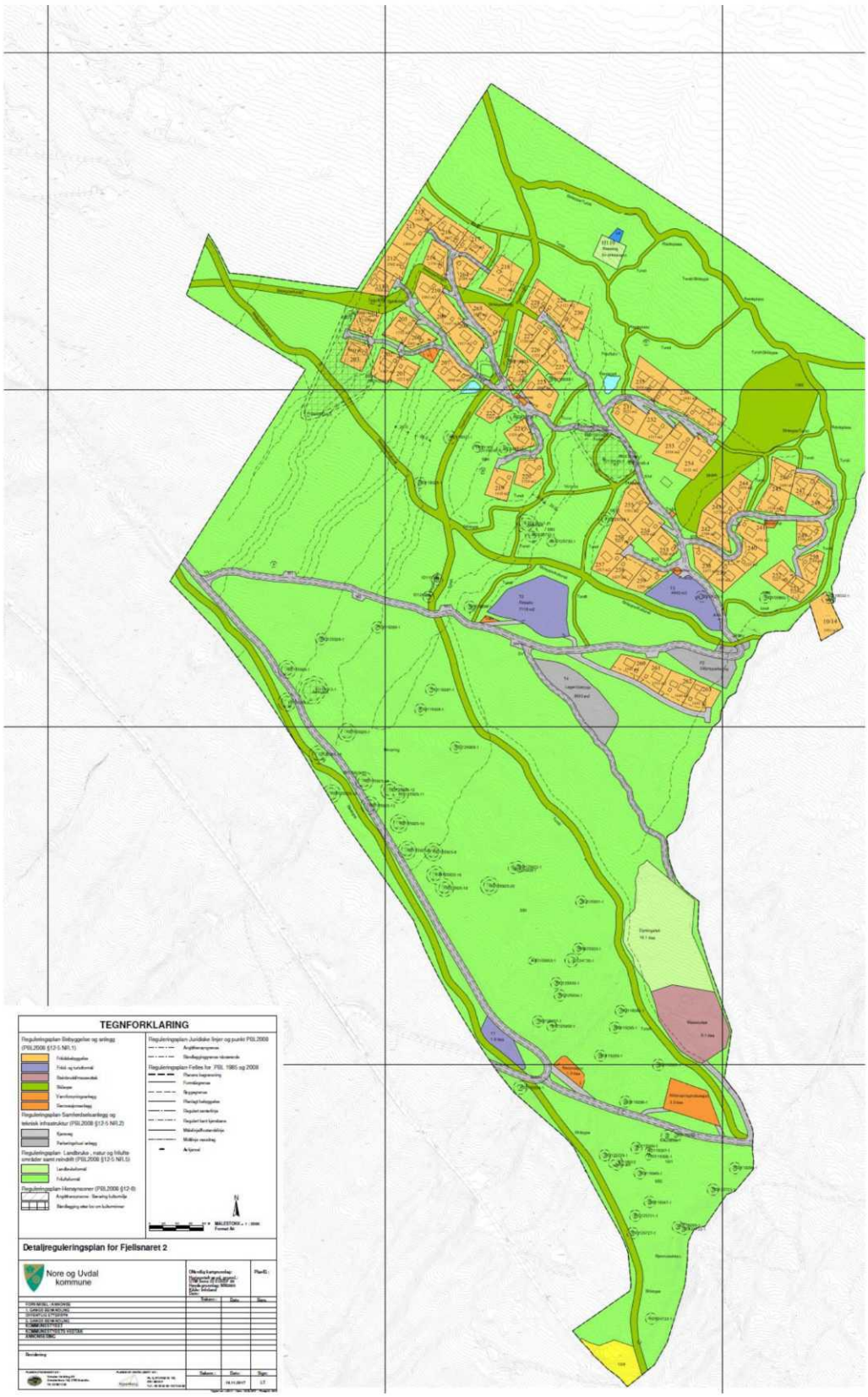
Prosjektering og byggeledelse, driftsamsvar

Anleggsplan AS vil ha ansvar for prosjektering av VA anlegget og avløpsrenseanlegget. De interne anlegg driftes av Fjellsnaret AS

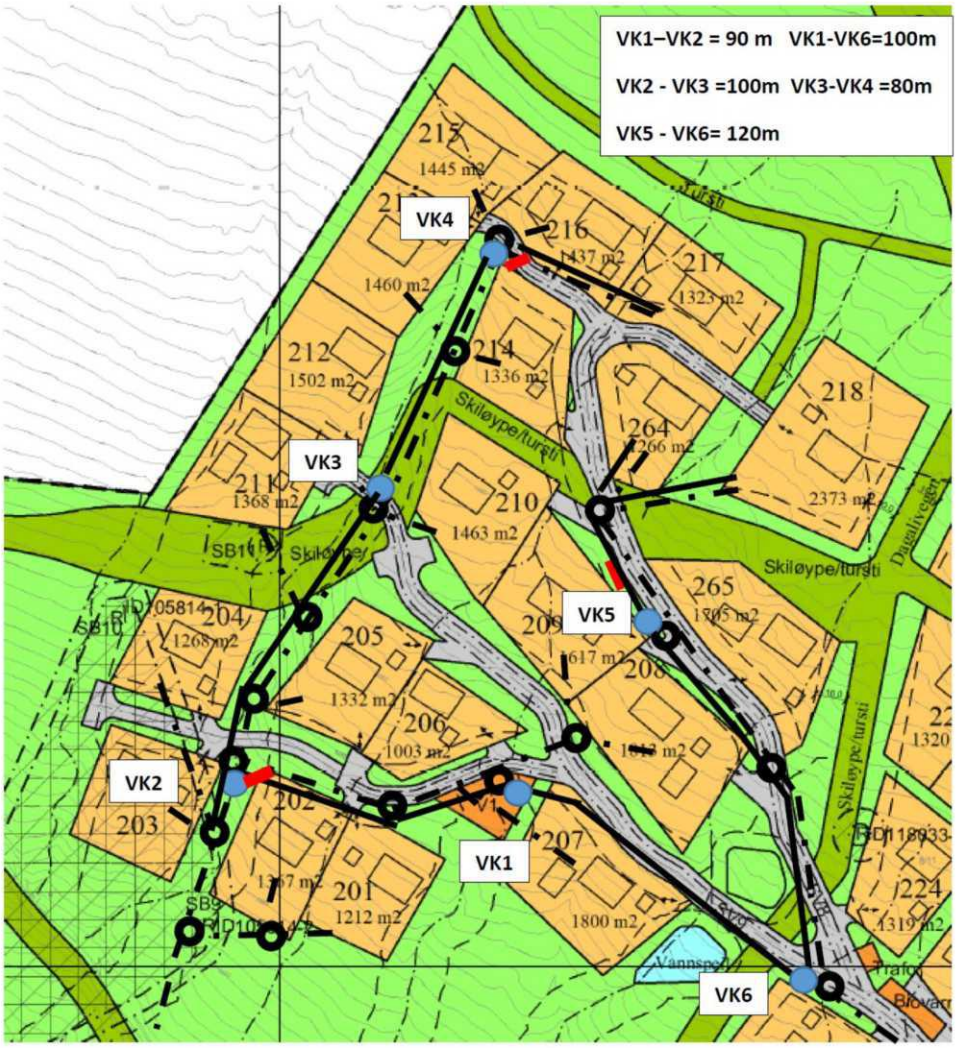
Ansvarlig utførende

Fjellsnaret AS har engasjert entreprenørene Hans Dagsvind og Olav Vikan.

Reguleringsplan



VA plan Fjellsnaret 2 - felt 1 Tilknytning godkjent privat vannverk og kommunalt renseanlegg



	Spillvannskum	*VK1: 206,207,208,209*
	Vannkum	*VK2: 201,202,203,204,205*
	Vannledning isoterm	*VK3: 210,211,212,213,214*
	Spillvannsledning / stikkledninger vann	*VK4: 215,216,217*
	Kabelfordelingsskap	*VK5: 218,264 og 265*
		VK6: Koplingskum

Dimensjon: 160 SPV fram til avgrening 204/205,deretter 110 m.m.

- 63 m.m. vannledning hovednett, trekkerør ut til hver tomt 110 m.m. fra hver kum med rør i rør system for 32 m.m. VL eller isoterm

Revisjon 19.januar 2018 / Odd-Eldar Tveiten

2 Prinsipp infrastruktur

Prinsipp VA-anlegg:

1. Borebrønner i fjell fra godkjent vannverk.
2. Brønnhus med tilkoplinger av de nærmeste hytter og eventuell vannbehandling. Ledningsnett for vann med vannkummer hvor øvrige tilkoplinger foretas til hyttene.
3. Stikkledninger vann fra tilkopling og inn til hytta 32 m.m. - lagt i trekkerør til de enkelte tomter med varmekabel.
4. Isolert spillvannsledning 110 m.m. selvfall fra hver hytte.
5. Spillvannet renner fra hyttene med selvfall i stikkledning, samleledning og hovedledning ned til kommunalt renseanlegg.
6. Strømforsyning, jording og trekkerør for fiber samkjøres i grøftene der dette er hensiktsmessig fram til kabelfordelingsskap for å hindre unødvendig gravearbeider.

Nore og Uvdal kommune

Rødberg	:	11.05.2018
Arkiv	:	L12
Saksmappe	:	2017/43
Avd.	:	Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler	:	Kristine Østhassel

Sluttbehandling av endring av reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	***Møtedato***	***Utvalgssak***
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	24.05.2018	13/18

Saken gjelder:

Sluttbehandling av endring av reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2. En godkjenning av ny reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2 innebærer at reguleringsplan ID 2010835 Fjellsnaret 2 oppheves.

Fakta:

Forslag til endring av reguleringsplan Fjellsnaret 2 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i NMK-utvalgssak 6/18 datert 01.03.2018. På vegne av Fjellsnaret AS har Grinaker utvikling AS ved arealplanlegger Knut Sterud oversendt forslag til endring av reguleringsplan for Fjellsnaret 2 i Brøstrudlia.

Planområdet er avgrenset mot Bjønnobekken og restriksjonsområdet for nedslagsfelt for drikkevann mot øst. Planområdet Fjellsnaret 2 er det andre av i alt tre utbyggingsområder i Brøstrudlia.

Planområdet er i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.2017. Området omfattes av regional plan for Hardangervidda, og er i denne planen avsatt til reiseliv. Planen vurderes å være i tråd med kommunedelplanen og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Gjeldende reguleringsplan består av 64 tomter for fritidsbebyggelse, hvorav 22 tomter er bebygd eller det er gitt byggetillatelse. Det planlegges 2 nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg er det en eksisterende bebygd boligtomt nederst i planområdet.

Formålet med endringen av planområdet er å fornye bestemmelsene for området da det er ønske om mulighet for større bygg og høyere mønehøyde. I forslaget til reguleringsendring er område utvidet noe inn i grøntområdet mot vest og Fjellsnaret 1 for å sikre skiløyper. Videre omfatter planforslaget 2 nye tomter, samt noen justeringer av tomtegrenser. Det er regulert inn ny skiløype/tursti vestover fra Dagalivegen og ny skiløype inn i grønnkorridor mellom Fjellsnaret 2 og Fjellsnaret 1.

Planområdet omfattet tidligere 971 dekar, i nytt planforslag er planområdet utvidet til et totalt areal på ca. 1005 daa. For fordeling av arealet vises det til punkt 4.1 i planbeskrivelsen.

Følgende bestemmelser er foreslått:

Paragraf Fra/til	**Gjeldende reguleringsplan 07.02.2011**	**Forslag til nye reguleringsbestemmelser**
§ 2.2 til § 3.1.2	Saltak vinkel mellom 25 og 32 grader	Saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader
§ 2.2	Hovedmøneretning skal legges langs høydekotene	Fjernes
§ 2.2 til § 3.1.1 tredje avsnitt	Fylling på tomt skal være mindre enn skjæring 3.3.1 Utfylling på den enkelte tomt skal være maks 1 meter fra eksisterende terreng.	Fylling skal ikke være større enn skjæring. Maks fylling 1,5 m over planert terreng.
§ 2.3	Planfri kryssing som bygges senest når 1/3 av området er utbygd.	Fjernes
§ 3.1 til § 3.1.1	Byggegrense langs veg 10 m	Byggegrense langs veg 10 m er opprettholdt
§ 3.1 til § 3.1.3	Søke Uvdal Utmarkslag ang gjerde.	Etter skriftlig forhåndstillatelse fra Uvdal Utmarkslag
Nytt punkt (§3.1.2)		Mulighet for underetasje: Det er tillatt å bruke underetasje til parkering.
§ 3.3.2 til § 3.2.1	Enkelttomt: En fritidsbolig på inntil 150m2 + anneks på inntil 20m2.	**Tomtene 201-222,260,261 og 264: ikke utbygd med unntak av 3 tomter** Det kan oppføres inntil 2 bygninger pr. tomt. Hovedhytte maks 200m2 BYA. Anneks, uthus, garasje maks 50 m2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan maksimalt være 290 m2 inkl. parkering med 36 m2.
§ 3.3.2 til 3.2.1	Enkelttomt: En fritidsbolig på inntil 150m2 + anneks på inntil 20m2.	**Tomtene 224-259: Delvis utbygd** Hovedhytte maks 170 m2 BYA. Anneks, uthus, garasje maks 50 m2 BYA. Samlet BYA pr. tomt kan maksimalt være 260 m2 inkl. parkering med 36 m2.
§ 3.3.3 til 3.2.2	Tuntomter: 3 bygg. Fritidsbolig 1 maks 150 m2. Fritidsbolig 2 maks 80 m2. Anneks eller uthus maks 20m2. Parkering 60 m2. Maks areal: 300m2	**Tuntomter tomt: 207 m.fl. Ikke utbygd område eller tomter i den midtre og nedre delen** 3 bygg. Fritidsbolig 1 maks 180 m2 BYA. Fritidsbolig 2 maks 100m2 BYA. Uthus, anneks, garasje maks 40m2 BYA. Parkering 54 BYA. Samlet BYA pr. tomt 380m2 BYA.
	Tuntomter:	**Tuntomter tomt 223 m.fl. Delvis utbygd** 3 bygg. Fritidsbolig 1 maks 150m2 BYA. Fritidsbolig 2 maks 80m2 BYA. Uthus, anneks,

		garasje maks 40m2 BYA. Parkering 54 BYA. Samlet BYA pr. tomt 330m2.
§ 3.3.2 til § 3.2.1	Mønehøyde – enkelttomter: Fritidsbolig: Maks 5,5m med unntak 13 tomter med maks 5m. Uthus eller anneks: maks 4m. Ikke angitt nærmere hvor mønehøyden måles fra.	**Tomtene 201 m.fl. Ikke utbygd** Hovedhytte: Maks 6m over planert terreng. Uthus, anneks, garasje maks 5m planert terreng.
§ 3.3.2 til § 3.2.1	Mønehøyde – enkelttomter: Fritidsbolig: Maks 5,5m med unntak 13 tomter med maks 5m. Uthus eller anneks: maks 4 m. Ikke angitt nærmere hvor mønehøyden måles fra.	**Tomtene 224 f.fl. Delvis utbygd** Hovedhytte: maks 5,5m over planert terreng. Uthus, anneks, garasje: maks 4,5m over planert terreng.
§ 3.3.3 til § 3.2.2	Mønehøyde – Tuntomter: Fritidsbolig 1: maks 5,5m unntak 4 høytliggende tomter med maks 5m.	**Tuntomter 207 m.fl. ikke utbygd** Fritidsbolig 1 maks 6 m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 maks 5,5 m. Uthus, anneks, garasje maks 5m
§ 3.3.3 til § 3.2.2	Mønehøyde – Tuntomter: Fritidsbolig 1: maks 5,5 m unntak 4 høytliggende tomter med maks 5m.	**Tuntomter 223 m.fl. Delvis utbygd** Fritidsbolig 1 maks 5,5m over planert terreng. Fritidsbolig nr. 2 maks 5,0 m. Uthus-anneks-garasje maks 4,5 m
Ny § 8.1		**Rekkefølgebestemmelse:** Det skal ikke gis ferdigtillatelse for nye enheter før det foreligger godkjenning av drikkevannsforsyning fra Mattilsynet.
3.4		**Område for bolig:** Ved evt. nybygg på denne tomta skal det gjennomføres støyanalyse og evt. støyskjermede tiltak mot f.v.40.

Det er tidligere gjennomført kulturminneregistrering for planområdet. Automatisk fredede kulturminner framkommer av plankartet.

Området er vurdert med hensyn til risiko og sårbarhet. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema. For nærmere vurdering vises det til ROS-analysen datert 09.05.2018.

Det er inngått en utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur som omfatter de to nye tomtene (tomt 264 og 265), samt tomter som eies og selges av Uvdal Utmarkslag SA. Avtalen omfatter ikke tomter som allerede er solgt eller eies av andre enn Uvdal Utmarkslag SA. Uvdal Utmarkslag AS har dokumentert avtale med Miljøringen SA som er forhåndsgodkjent av kommunen.

95 % av vann- og avløpsnett er utbygd for planområdet. Strømforsyning, vann og avløp er samkjørt i grøft i veitraséer der det har vært mulig. Vann og avløpsledninger i planområdet er knyttet til offentlig hovednett langs FV. 40. Det er etablert to dypvannsbrønner som sikrer vannforsyningen i området. Det er utarbeidet en oppdatert VA-plan datert 19.01.18, som viser hvordan de nye hyttene skal koble seg til det interne ledningsnettet. Vannforsyningen skal godkjennes av Mattilsynet.

Hovedatkomst til Fjellsnaret 2 er ferdig opparbeidet via eksisterende hovedvei til Fjellsnaret 1 fra fylkesveg 40.

Området har gode muligheter for allsidig friluftsliv og rekreasjon gjennom hele året. Hovedskiløype er ferdig opparbeidet for området. Det er etablert egen rundløype fra Nordre Brøstrud, opp på fjellet og ned i grøntkorridor mellom Fjellsnaret 1 og 2. I tillegg er det en rekke skiløyper, turstier og kulturstier som er planlagt med sikte på enkel adkomst fra den enkelte hyttegrend. Løypene og stiene i området er i tråd med sti- og løypeplanen for Nore og Uvdal kommune.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart 06.02.18. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Innen høringsfristen 19.04.18 ble det mottatt 8 uttalelser. Hovedtrekkene og kommentarer fra planlegger er gjengitt nedenfor:

Fylkesmannen i Buskerud: Uttalelse 19.04.2018.
Fylkesmannen vil anbefale visualisering av endringene på grunn av endringer i mønehøgde, utnyttelsesgrad og fylling/skjæring. De påpeker at det er uheldig å fjerne planfri kryssing av skiløypa og viser til St.meld. nr. 18 (2015-2016) Friluftsliv. De viser til at dette gjelder en adkomstveg til en begrenset del av hyttefeltet og har derfor ingen innvending mot dette. De støtter Statens Vegvesen i sin uttalelse om at overvann skulle vært grundigere vurdert og utredet.

Planleggers kommentar: Det har vært gjennomført en grundig vurdering av endringer med mønehøgde, utnyttelsesgrad og fylling/skjæring. Vi kan ikke se at det er behov for ytterligere visualiseringer av tomter i forhold til disse endringene. Merknaden er tatt til orientering.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF): Uttalelse 04.04.2018.
De minner om ny lov om mineralforvaltning. De påpeker at kvaliteten på massen bør undersøkes og at den tilfredsstiller kvaliteten til angitte formål før man vedtar uttak av masser. De påpeker at beskrivelsen bør inneholde en vurdering av mineralressursens egnethet. Det bør undersøkes nærmere om det kan være aktuelt med uttak av fast fjell. Estimert totalt volum innenfor de ulike områdene bør angis på kort og lang sikt.

De påpeker at drift, sikring og avslutning av massetaket reguleres av mineralloven med forskrifter og at driftsplan skal godkjennes av DMF. De minner om at samlet uttak på mer enn 10 000 m3 masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon før drift kan starte. Konsesjonssøknad skal inneholde driftsplan.

De viser til reguleringsbestemmelsene og 20 m vegetasjonsskjerm avsatt til massetak og steinbrudd sør for området, og at plankartet viser liten avstand mellom massetak og steinbrudd. De anbefaler at det tas inn en grense for vegetasjonsskjerm mellom tursti og massetaket i reguleringsbestemmelsene.

Planleggers kommentar: Massetaket ble tatt i bruk flere år før reguleringsplanen ble vedtatt i 2011. Det er tidligere tatt ut betydelig med steinmasser før Lov om mineralforvaltning av 19.06.2009 og nye forskrifter ble gjort gjeldende. Disse massene er for lengst fraktet bort.

I framtida vil det trolig være uttak av 500-1000 m3 av knust stein/blokk årlig, og først og fremst for grunneiers eget bruk. Det kan være snakk om samlet uttak på 8000-10 000 m3 masse.

Uttaket over 500 m3 masse forutsetter at det sendes melding minst 30 dager før oppstart av drift til DMF. Framtidig samlet uttak på mer enn 10 000 m3 utløser krav om søknad om konsesjon og driftsplan, som må besørges av grunneier.

Vi finner det ikke riktig å ta inn krav om vegetasjonsskjerm langs turstitrase mot massetaket ut over de begrensninger som ligger i reguleringsbestemmelsene, i og med at massetaket er tatt i bruk før opprinnelig reguleringsplan ble godkjent i 2009. Det ligger krav om tilbakeføring til landbruksområde i bestemmelsene § 3.4.9 Avvikling av driften. Merknaden er delvis tatt til følge. Ros-analysen oppgraderes.

Statens Vegvesen: Uttalelse 18.04.2018.
De uttaler at avkjørsel fra fv. 40 er tilfredsstillende for 63 nye fritidsboliger. De understreker at ROS-analysen er mangelfull med hensyn til overflatevann ved store nedbørsmengder. De forutsetter at fordrøyning av overflatevann på området, slik at raskere avrenning ikke får uheldige konsekvenser nedstrøms der vannet krysser fylkesvegen.

De påpeker at boligtomtene antagelig er støyutsatt og forholdet til byggegrense på 50 m fra fylkesvegen.

Planleggers kommentar: Planlegging av bebyggelser, veger og andre anlegg i forhold til økt overflatevann i perioder med mye nedbør er et viktig tema. I planarbeidet og i løpet av gjennomført utbygging er det vektlagt vurderinger av en rekke bekker og økt overflatevann som resultat av endring i klima. Det er tidligere bevisst ikke flyttet vann sideveis i lia. Utbygger har tilstrebet å lede vann til eksisterende bekker og ikke endre vannstrømmen i terrenget. Samtidig er det tilrettelagt for å lede overvann ut i myrområder mellom byggeområdene, dette vil gi en fordrøyningseffekt i perioder med mye overflatevann.

Det er anlagt tilfredsstillende grøfter langs hovedveg HV1 og kulverter under denne.

Langs hovedvegen til Fjellsnaret 1 og 2 er det anlagt tilfredsstillende dimensjonering av grøfter og med steinsatte forsenkninger mot vegskulder ved utløp av de største bekkene.

Utbygger har stor oppmerksomhet på å holde stikkrenner/kulverter åpne under snøsmelting og i perioder med ekstreme nedbørsmengder, slik at disse ikke tetter seg med snø/is og/eller kvist m.m. Utbygger vil vurdere ytterligere tiltak fortløpende.

Det er endret byggegrense for boligtomt ved Rv. 40. Ved evt. nybygg på denne tomta, skal det gjennomføres støyanalyse og evt. støyskjermede tiltak mot Fv. 40.

Merknaden er delvis tatt til følge.

Buskerud fylkeskommune: Uttalelse 19.04.2018.
De viser til at det ligger flere vernede kulturminner i hensynssoner innenfor planområdet. De ser ikke at noen av disse blir berørt gjennom reguleringsendringen.
De forslår en endring av reguleringsbestemmelsene til hensynssone H730.

Planleggers kommentar: Merknaden er tatt til følge. Reguleringsbestemmelsene endres i tråd med fylkeskommunens ønske.

Mattilsynet: Uttalelse 19.04.2018. De påpeker at vannforsyningen ikke er godkjent av Mattilsynet. De viser til kontakt med Urda Ljøterud Høglund i Fjellsnaret AS vedr. søknad om godkjenning av planforslaget. De anmoder om stans i videre utbygging og tilkobling til vannforsyningen inntil plangodkjenning foreligger.

Planleggers kommentar: Det gjennomføres befaring med Mattilsynet 4. mai 2018 i forbindelse med søknad om godkjenning av planforslaget. Godkjenning av vannforsyning skal foreligge før det gir ferdigtillatelse på nye enheter. Merknaden tas til følge.

Astrid Dahl Olsson & Roger Olsson – tomt 201: Merknad 24.03.2018.
De viser til kontrakt om størrelse på tomt og forholdet til plassering av skiløype. Dette var bakgrunnen for at skiløypetrase ble endret i planforslaget.

Planleggers kommentar: Ny plassering av skiløype er omforent. Det samme gjelder forholdet til hjørnekoordinater på tomt 210. Merknaden er tatt til følge.

Vivian & Arne Bråthen – tomt 255: Merknad 09.03.2018.
De viser til tidligere ønske om økt areal på uthus/anneks/garasje fra 40 til 50 m2. De påpeker at dette ikke er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, og antar at dette er en forglemmelse. De anmoder om at bestemmelsene rettes opp i tråd med saksframlegget.

Planleggers kommentar:
Det har vært en nøye vurdering av bestemmelsene om størrelse på bl.a. uthus/anneks/garasje i sluttfasen av planarbeidet. Her var det ulike syn blant beboere i området. Kommentaren til deres tidligere merknad av 26.04.2017 er ikke rettet opp i tråd med beslutningen i sluttfasen om maks BYA= 40 m2 for uthus/anneks/garasje.
Merknaden er ikke tatt til følge.

Ålhytta AS på vegne av tomt Gnr/Bnr 9/38: Uttalelse 28.02.2018**.**
De kommer med ønske om endring på bestemmelsen om skjæring og fylling på tomt Gnr/Bnr 9/38 (tomt 239) og forslår endring av bestemmelsene under punkt 3.3.1.

Planleggers kommentar: Forholdet til skjæring/fylling var et av de punktene som ble nøye vurdert i sluttfasen ut fra landskap, miljøprofil og type bygg i markedet. Søknaden imøtekommes ikke.

På bakgrunn av de merknader og innsigelser som har kommet er planforslaget noe endret. Det er foretatt en beregning av hvor mye masser som gjenstår i område for masseuttak. Det er ved måling av fylling/skjæring, samt mønehøyde endret fra «gjennomsnittlig planert terreng» til «planert terreng». For fritidsbebyggelse er det tatt inn krav om at det kun tillates med «en enhet» per tomt. Det er under 4.4 tatt inn punkt om at det skal gjennomføres nødvendig skilting av krysningspunktet for skiløype over vegen. I tillegg er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at det må foreligge vanngodkjenning fra mattilsynet, før det gis ferdigattest for nye enheter. Det er gjennomført en oppgradering av ROS-analysen. I samråd med administrasjonen har ikke planlegger valgt å imøtekomme kommentarer fra Ålhytta AS og Vivian & Arne Bråthen.

Plankart datert 15.05.2018
Planbeskrivelse (med kommentarer og merknader) datert 09.05.2018
Planbestemmelser er datert 14.05.2018
VA-plan er datert 19.01.2018

Rådmannens vurdering:

Forslag til endring av reguleringsplan Fjellsnaret 2 legges frem for vedtak i hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk jf. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

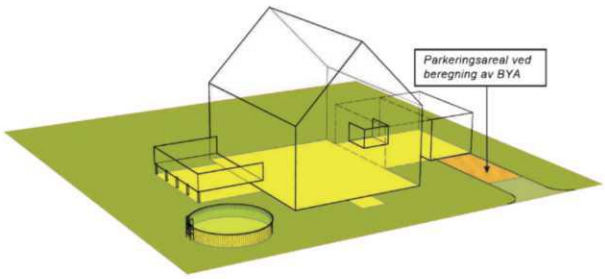
Planområdet er utvidet fra ca. 971 dekar til ca. 1005 dekar. Plangrensene er utvidet vestover for å sikre ny skiløype som er knyttet til hovedløype mellom Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2. Utvidelsen av planområde medfører at det tilrettelegges for bedre og lettere friluftsliv. I tillegg til utvidelse av planområdet er grensene til noen av de eksisterende tomtene justert. Dette er blant annet for å sikre bedre skiløypetraser. At det gjøres endringer i planområde for å sikre sammenhengende skiløyper anses som positivt.

Planforslaget inneholder utvidelse av området med to tomter. Planområdet består i dag av 64 tomter for fritidsbebyggelse og en boligtomt. Totalt vil planområdet bestå av 66 tomter for fritidsbebyggelse. De to nye tomtene er plassert inntil eksisterende vei og det vil være enkelt å knytte disse tomtene til eksisterende infrastruktur. De nye tomtene er plassert i et område som er lite utbygd og vil således ikke ha stor innvirkning på allerede eksisterende bebyggelse. Plasseringen av de nye tomtene vil være en naturlig fortetting av planområdet og vil opprettholde gode grøntarealer for området og vil således ikke virke negativt inn på landskapet.

Et av hovedpoengene med planforslaget er å endre planbestemmelsene for område. Det er foreslått endringer fra BRA til BYA, mønehøyden og takvinkel. Det er forslag om differensierte bestemmelser for både enkelttomter og tuntomter ut fra beliggenhet og om området er utbygget eller ikke.

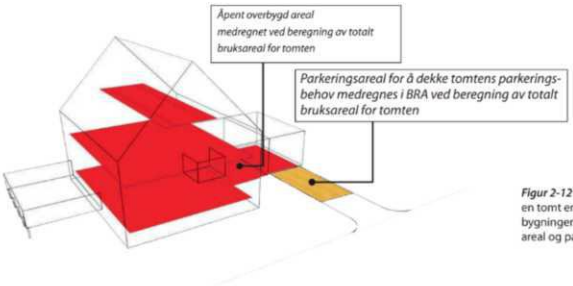
I planforslaget er det fremmet forslag om å endre målebetegnelsen fra BRA til BYA for fritidsboliger og anneks. Ved å endre betegnelsen fra BRA til BYA vil dette medføre endringer i hvilket areal som medregnes. Totalt sett vil forslaget medføre økning i både bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA), med unntak av bestemmelsens punkt 3.2.2 tuntomter tomt 223 m.fl. hvor endringen i realitet kan medføre at nye fritidsboliger kan bli noe mindre, forutsatt at det bygges i et nivå. Planlegger har vurdert at disse endringene ikke vil ha noen nevneverdig innvirkning på landskapet eller naboforholdet. Administrasjonen stiller seg bak disse vurderingene.

Bebygd areal (BYA) er det areal som bygningen opptar av terrenget, inkludert bygningsdeler utenfor fasadelivet som har betydning for bruken av underliggende terreng. For beregningen av bebygd areal tas mål fra ytterveggs utside. Bygningsdeler kan være terrasse, balkong og takoverbygg.



Figur 2-4 Bebygd areal (BYA) for en tomt

Bruksareal (BRA) for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger, åpent overbygd areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt. Bruksarealet for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkering

Mønehøyden i gjeldende reguleringsbestemmelser måles ut fra «gjennomsnitt planert terreng» jf. bestemmelsene punkt 3.3.1 avsnitt 5. Det var foreslått å videreføre dette i planen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i sin veiledning «grad av utnytting» på side 44 og 45 gitt anbefalinger om at det for bygninger oppført i skrånende terreng bør høyden

bestemmes i forhold til eksisterende eller planert terreng. Ettersom planområdet befinner seg i skrående terreng er det endret fra «gjennomsnitt planert terreng» til «planert terreng». Mønehøyden økes fra mellom 0,5 m til 1 m. For den øverste rekken med hyttetomter økes mønehøyden i hovedsak med 0,5 m unntatt tomt 215 hvor mønehøyden økes med 1m. Det anses som positivt at økningen av mønehøyden på de øverste rekkene er moderate.

Det er fra planleggers side ønske om å fjerne rekkefølgebestemmelsen om etablering av planfri kryss i eksisterende plan. Administrasjonen har befart området og ut fra vurderingen som er gjort i utvalgssak 6/18, samt merknader fra Fylkesmannen, tillater administrasjonen dette.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart 11.05.18. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlete belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven § 11-12.

Endringene i planforslaget vurderes ikke å medføre eller ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinteresser.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2.

2. Planbeskrivelse er datert 09.05.18, plankart datert 15.05.18 og reguleringsbestemmelser er datert 14.05.18.

3. Godkjenning av reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2 medfører at reguleringsplan ID 2010835 oppheves.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.05.2018:

Omforent forslag:
Endring i punkt 3.2.2, 3. setning:

«Det tillates kun **en** bruksenhet pr. tomt.»

Endringen ble enstemmig vedtatt. Deretter ble rådmannens forslag til vedtak med vedtatte endring også enstemmig vedtatt.

Voteringene ble foretatt med 6 av 7 representanter.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.05.2018:

4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2.

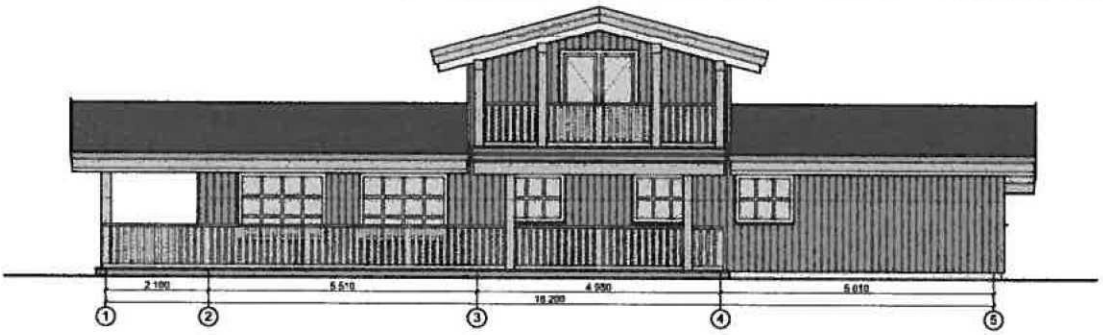
5. Planbeskrivelse er datert 09.05.18, plankart datert 15.05.18 og reguleringsbestemmelser er datert 14.05.18, samt endring vedtatt i møte i hovedutvalget for næring, miljø og kommunalteknikk 24.05.18.

6. Godkjenning av reguleringsplan ID 2017001 Fjellsnaret 2 medfører at reguleringsplan ID 2010835 oppheves.

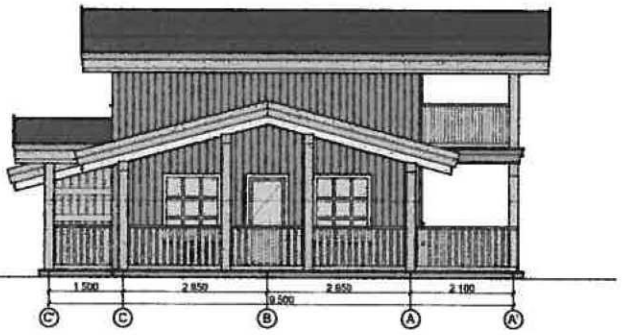
Vedlegg:

1 Planbeskrivelse datert 09.05.2018
2 Reguleringsbestemmelser datert 14.05.2018
3 Plankart datert 15.05.2018
5 Merknader og kommentarer datert 09.05.2018
6 VA Plan datert 19.01.2018 (forenklet utgave)
6 Revidert ROS-analyse datert 09.05.2018

South Elevation M 1:75



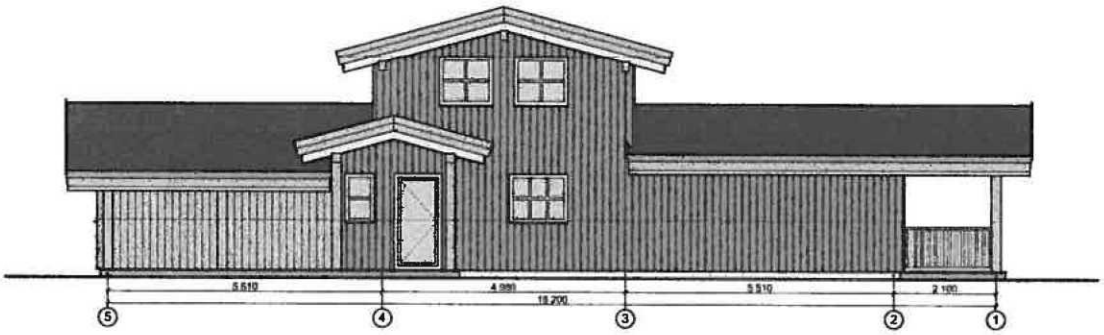
West Elevation M 1:75



Object: Address:	-			Project number	-		
Client:	-			Stage	Mark	Page	Pages
		Signature	Date	TP	A R - 4		-
Drawn by:	M.Rudzītis		20.06.2014.	Facade_2			
Approved by:	-		20.06.2014.				
				Scale		1:75	

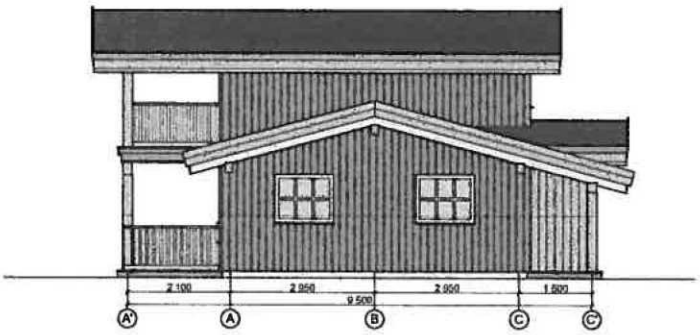
North Elevation

M 1:75

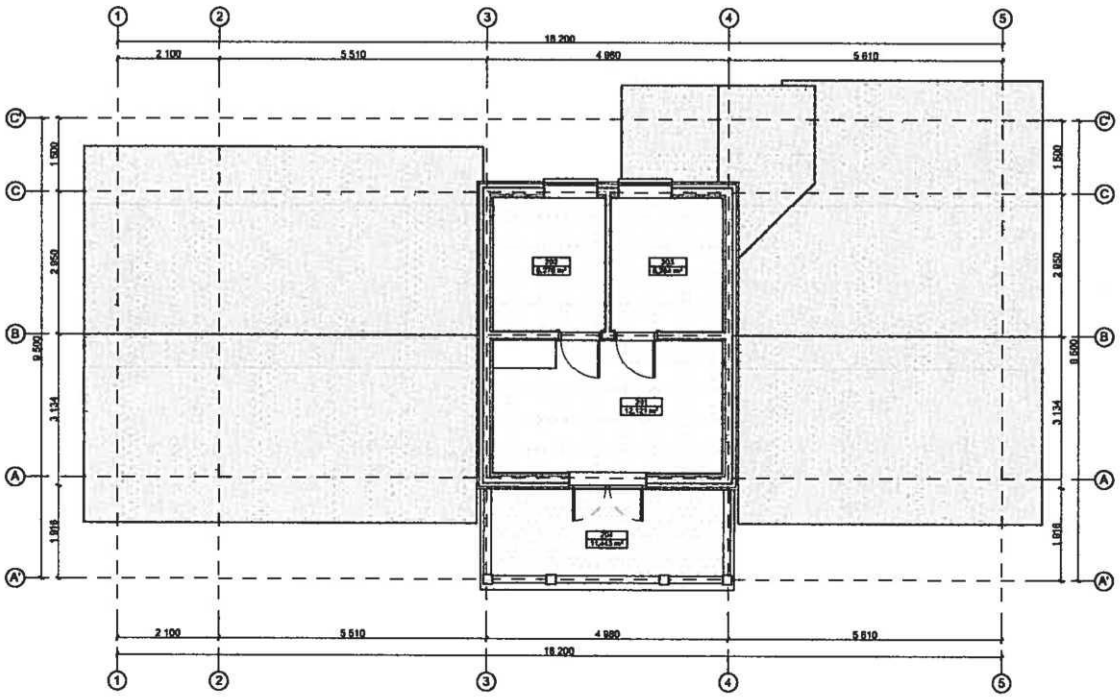


East Elevation

M 1:75



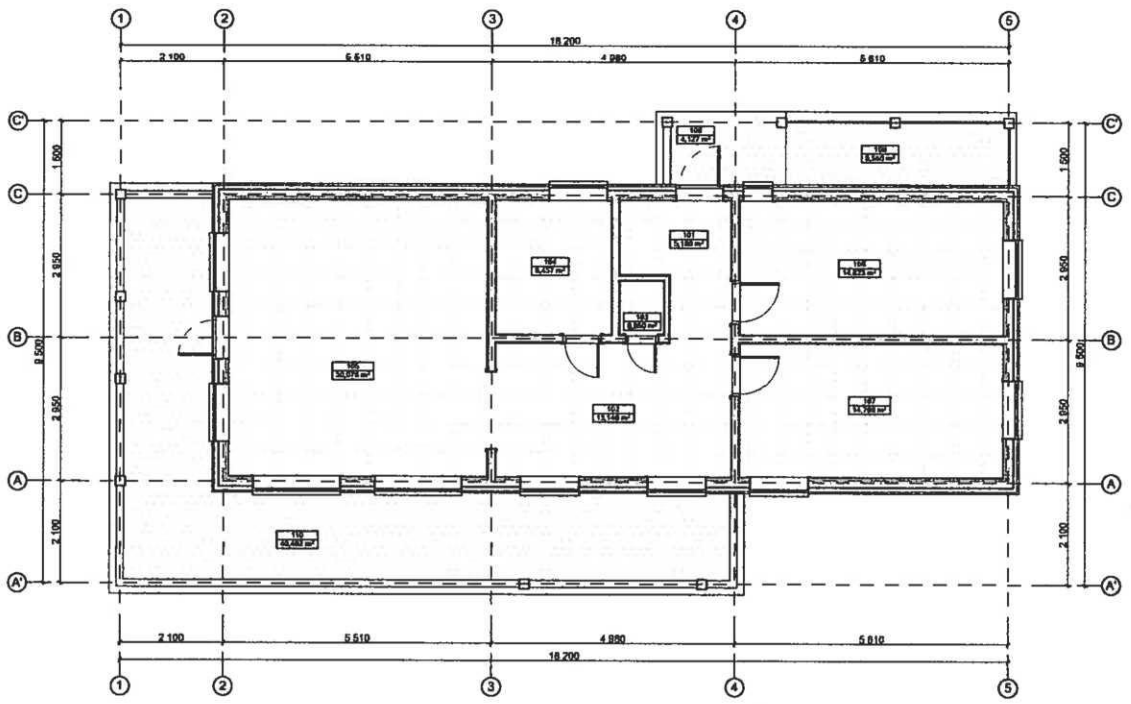
Object: Address:	-			Project number	-	
Client:	-			Stage	Mark	Page / Pages
		Signature	Date	TP	A R - 3	-
Drawn by:	M.Rudzītis		20.06.2014.	Facade_1		
Approved by:	-		20.06.2014.			
				Scale	1:75	



Plass explication

	Nummerm	Navn	Område
Interiør			
	201	Lofstue	12,1214
	202	Sov	6,2780
	203	Sov	6,2643
			24,6637 m²
Åpen plass			
	204	Balkong	11,4432
			11,4432 m²
			36,1069 m²

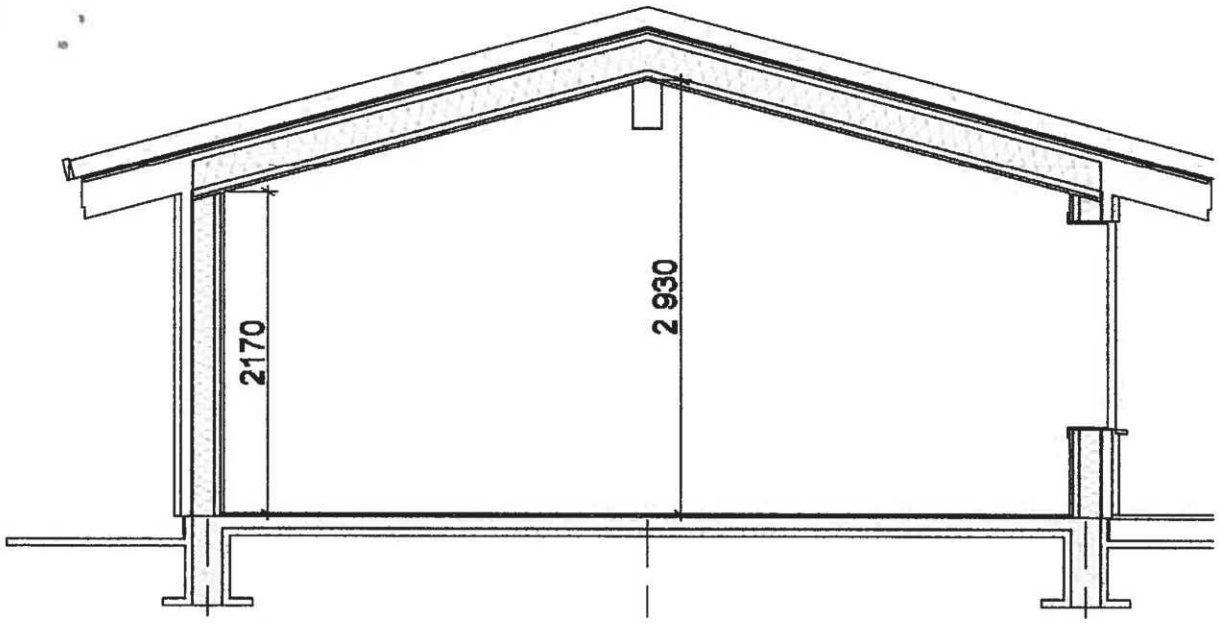
Object: Address:	- -			Project number	-	
Client:	-			Stage	Mark	Page / Pages
		Signature	Date	TP	A R - 2	-
Drawn by:	M.Rudzitis		20.06.2014.	2 Floor		
Approved by:	-		20.06.2014.			
				Scale	1:75, 1:1	

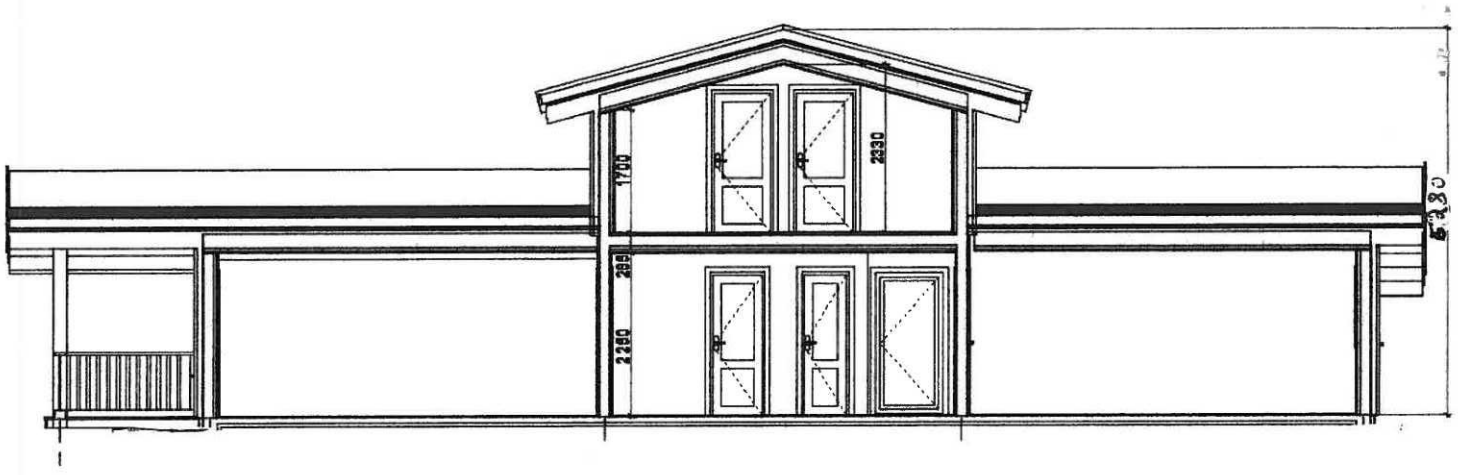


Plass explication

	Nummerm	Navn	Område
Interiør			
	101	Vindfang	5,1798
	102	Kjøkken	13,1400
	103	Toalett	0,9504
	104	Bod	5,4566
	105	Stue/Spisestue	30,0756
	106	Sov	14,8228
	107	Sov	14,7688
			85,3940 m²
Åpen plass			
	108	Terrasse	4,1273
	109	Bod	5,5600
	110	Terrasse	40,4918
			50,1791 m²
			135,5731 m²

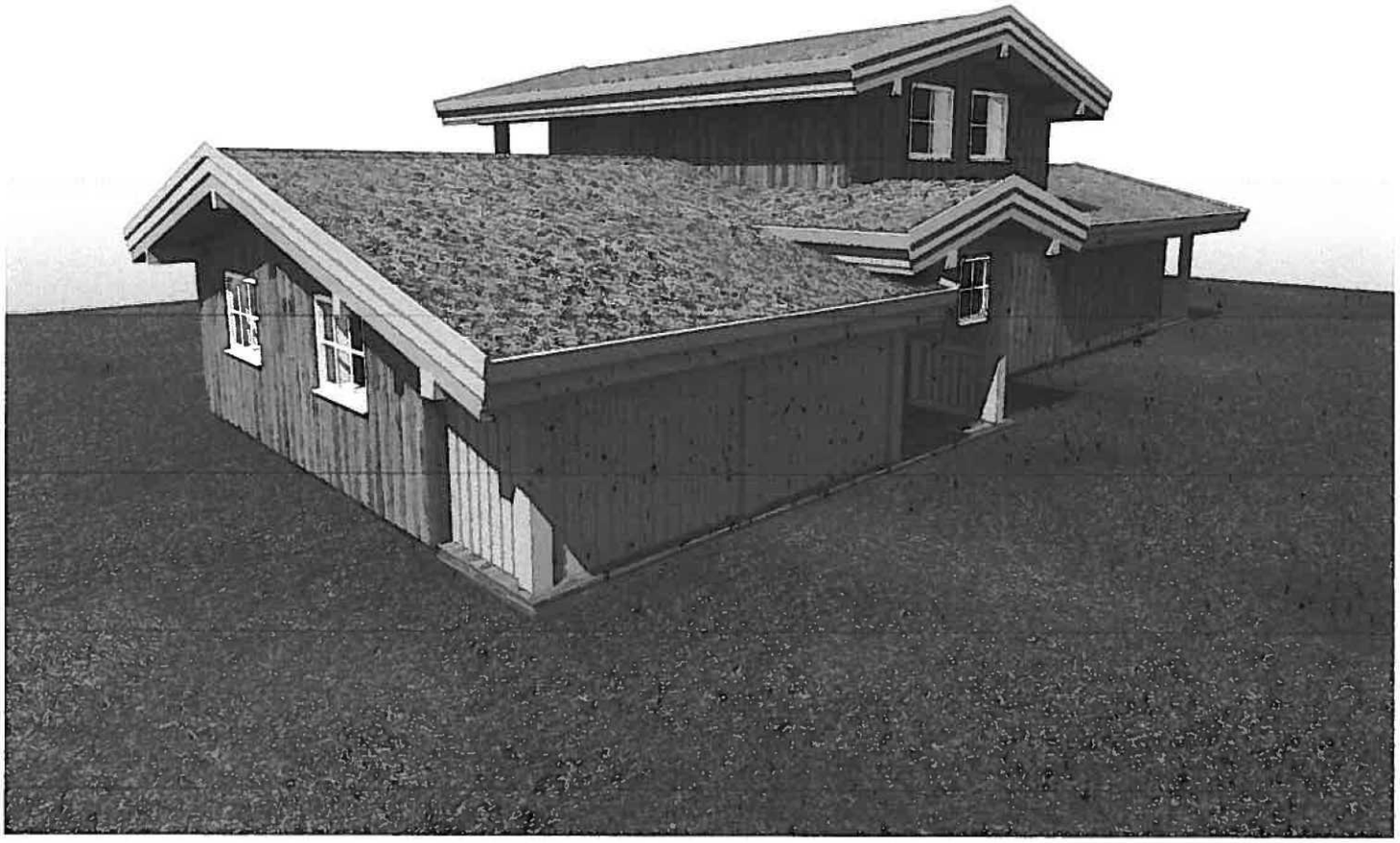
Object: Address:	- -			Project number	-
Client:	-			Stage	Mark / Page / Pages
		Signature	Date	TP	A R - 1 / -
Drawn by:	M.Rudzītis		20.06.2014.	1 Floor	
Approved by:	-		20.06.2014.		
				Scale	1:75, 1:1


2170
2 930


1700
2830
2980
2280
6430

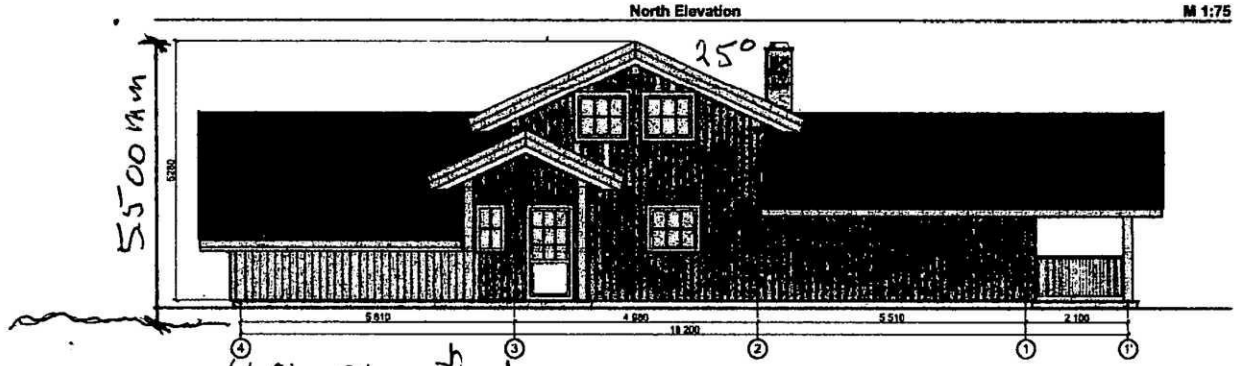






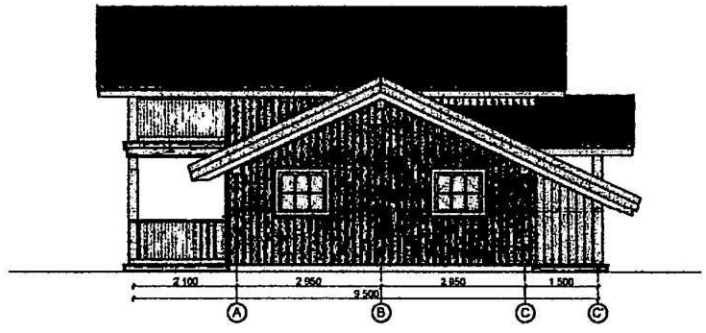
Byggesak Tomt 232 GNR 9. Brnr 27
Fjellsnaret 2.
Jarle Langeland

North Elevation M 1:75



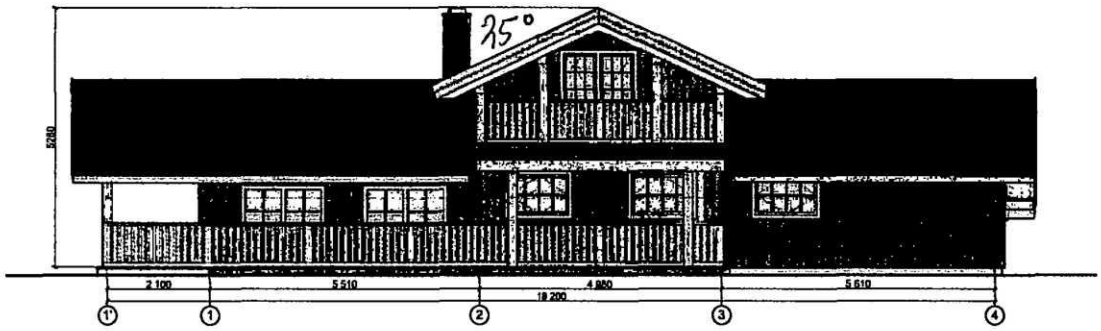
Gjennomsnitt Cig planert terreng

East Elevation M 1:75

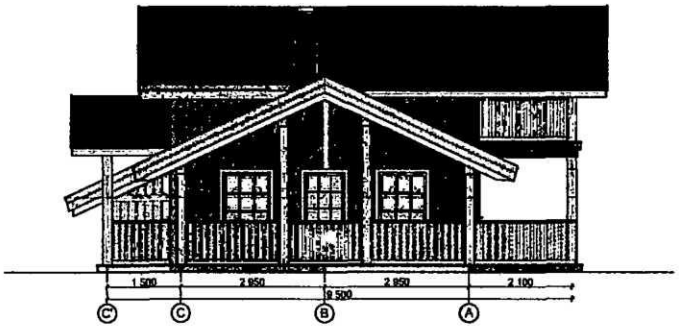


Object: Address:	- -			Project number	-		
Client:	-			Stage	Mark	Page	Pages
		Signature	Date	TP	A R - 3		-
Drawn by:	M.Rudzitis		2014.09.30.	Facade_1			
Approved by:	-		2014.09.30.				
				Scale		1:75	

South Elevation M 1:75



West Elevation M 1:75



Object: Address:	-			Project number	-		
Client:	-			Stage	Mark	Page	Pages
		Signature	Date	TP	A R - 4		-
Drawn by:	M.Rudzītis		2014.09.30.	Facade_2			
Approved by:	-		2014.09.30.				
				Scale		1:75	

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak
Nr. 247/16

Jarle Langeland

3632 Uvdal

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/804-11	HIL, 31024609	9/27	04.07.2016

Ferdigattest - Hytte - 9/27 - Fjellsnaret II

Saken gjelder:
Anmodning om ferdigattest datert 14.06.2016 er mottatt 15.06.2016 og gjelder ny hytte på eiendommen, gnr. 9, bnr. 27, Fjellsnaret II.

Fakta:

Byggetillatelse ble innvilget 09.10.2014, delegert vedtak 329/14.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. Byggesaksforskriften kap. 8.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Saksbehandlers vurdering:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Fagsjefens vedtak:
I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for ny hytte på eiendommen, gnr. 9, bnr. 27, Fjellsnaret II.
Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post adresse
Sentrum 16 3630 RØDBERG	31 02 40 00	31 02 40 01	postmottak@nore-og-uvdal.kommune.no

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. Plan og bygningslovens § 20-1 d.

Oddbjørn Fønnebø
Kommunalsjef

Hilde Mari Loftsgård
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av fagsjefen etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 63/09, vedtatt 02.11.09.

Klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningslovens § 15 og kap.VI i Forvaltningsloven. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**9**	Bnr:	**27**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Midtre Fjellsnaret 143, 3632 UVDAL**						

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nore og Uvdal kommune

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har etablert utslipp Eiendommen har godkjent utslipp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**9**	Bnr:	**27**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Midtre Fjellsnaret 143, 3632 UVDAL**						

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nore og Uvdal kommune

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp	117m2	11824,30
Avløp - variabel del	30	
Renovasjon		3750
Branntilsyn, feiing		742
Eiendomsskatt		0

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Returneres til
Adv Sveen AS
Postboks 36, 2901 Fagernes

Begjært av :
Adv Sveen AS

Oppdragsnr:
10980/322

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0633	**Nore og Uvdal**	**9**	27			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐1 Bebygd ☒2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☒F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vel ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

Jan-Erik Sveen
Postboks 36
2901 Fagernes

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 1 250 000

Utlyst til salg på det frie marked
☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1 250 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
984 648 774	**Uvdal Utmarkslag SA**	**1/1**

Doknr: 417409 Tinglyst: 11.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge		Ideell andel
050159[redacted]	**Hans Reidar Berge**	☒ Ja	☐ Nei	**1/2**
030658[redacted]	**Else Marie Sundgaard**	☒ Ja	☐ Nei	**1/2**
		☐ Ja	☐ Nei	
		☐ Ja	☐ Nei	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Den til enhver eier av eiendommen plikter å betale en årlig avgift på kr. 5.500,- for bruk og vedlikehold av vei til tomt, brøyting mm til Fjellsnaret AS (org. Nr. 986 628 738) eller den som Uvdal Utmarkslag SA (org. Nr. 984 648 774) måtte utpeke, og kr. 1.500,- til drift av skiløyper og annen reiselivsmessig infrastruktur til Miljøringen SA (org. Nr. 994 874 659) eller den som Uvdal Utmarkslag SA (org. Nr. 984 648 774) måtte utpeke. Evt. mva av beløpene kommer i tillegg. Avgiftene justeres hvert år med basis i konsumprisindeksen pr. 15. oktober 2010.

05/4-16 — Dato
Utstederens underskrift
Uvdal Gjestgiveri Hagaard

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøper og den til enhver eier av eiendommen er ved videresalg av eiendommen forpliktet til å videreføre samtlige forpliktelser slik de fremgår av kjøpekontrakt med vedlegg mellom kjøper og Uvdal Utmarkslag SA (org.nr. 984 648 774), og sørge for ny eiers aksept av disse.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Det er skrevet kjøpekontrakt av 27.06.2015

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Hans Reidar Berge **Else Marie Sundgaard**

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Uvdal, 15. april 2016

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Uvdal Utmarkslag SA **Bjørn Solheim, Styreleder** **Urda Ljøterud Høglund, Styremedlem**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Britt Karin Flaata
Adresse
3632 Uvdal

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svein Endre Bjønno Reiersen
Adresse
3632 Uvdal

16/4 - 2016 — Dato — Utsteders underskrift

10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Uvdal, 15. april 2016

hjemmelshavers underskrift [6]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svein Endre Bjønno Reiersen

Fødselsnummer /Org.nr. (11/9 siffer): **090453[redacted]**

Dato | Ektefellens/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Urda Ljøterud Høglund

Adresse
3632 Uvdal

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Solheim

Adresse
Inngjerten 3, 3442 Hyggen

15/4-2016

Dato | Utsteders underskrift

ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse	
Midtre Fjellsnaret 143, 3632 UVDAL	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348390**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300477144**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **118,75**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtre Fjellsnaret 143, 3632 Uvdal
Gnr. 9, Bnr. 27, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
