PRIVATMEGLEREN

BAKKEHAUGAN 38 OG 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

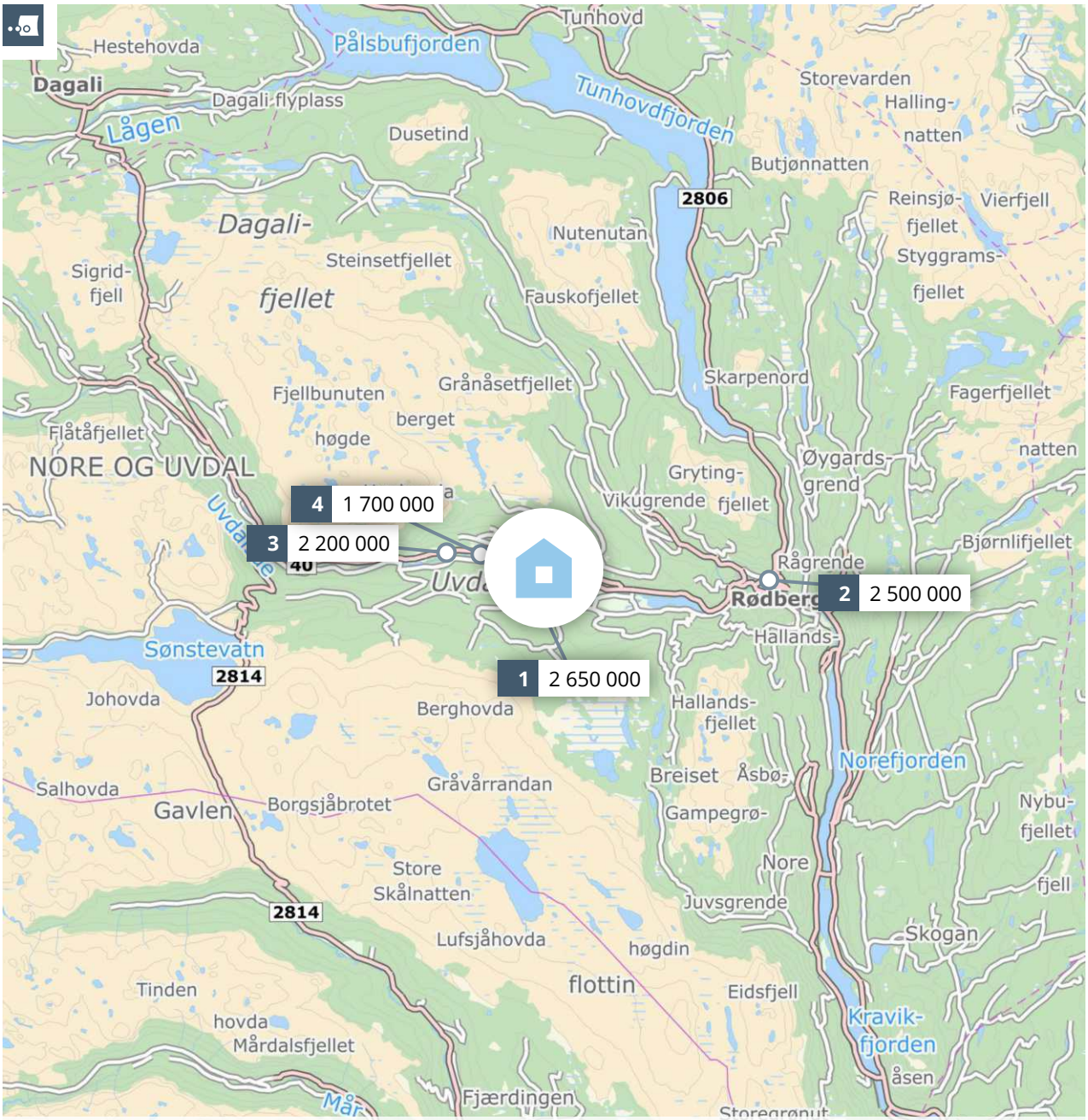
Nabolagsprofil

Energiattest

Inspeksjonsrapport Mycoteam

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKEHAUGAN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 16.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 56 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3338 NORE OG UVDAL GRUNNKRETS TORSRUD

Verdivurdert til

1 950 000

-	1 950 000	10 773
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					907 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uvdalsvegen 1021				08.03.2024	2 650 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**38 971**
	68 m²	1939	93,6 daa	2 sov						
2	Øvre Rørgate 10				29.09.2022	2 100 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**24 038**
	104 m²	1976	979 m²	3 sov						
3	Uvdalsvegen 1325				03.02.2025	2 400 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**23 158**
	95 m²	1987	1 804 m²	1 sov						
4	Uvdalsvegen 1178				23.11.2023	1 700 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**18 889**
	90 m²	1967	1 005 m²	2 sov						

Enebolig med hybeldel i Bakkehaugan, Uvdal.

Hybeldel med soverom, bad, vindfang, kjøkken og stue.
Hoveddel med 3 soverom, bad, wc, gang, bod, kjøkken og stue.

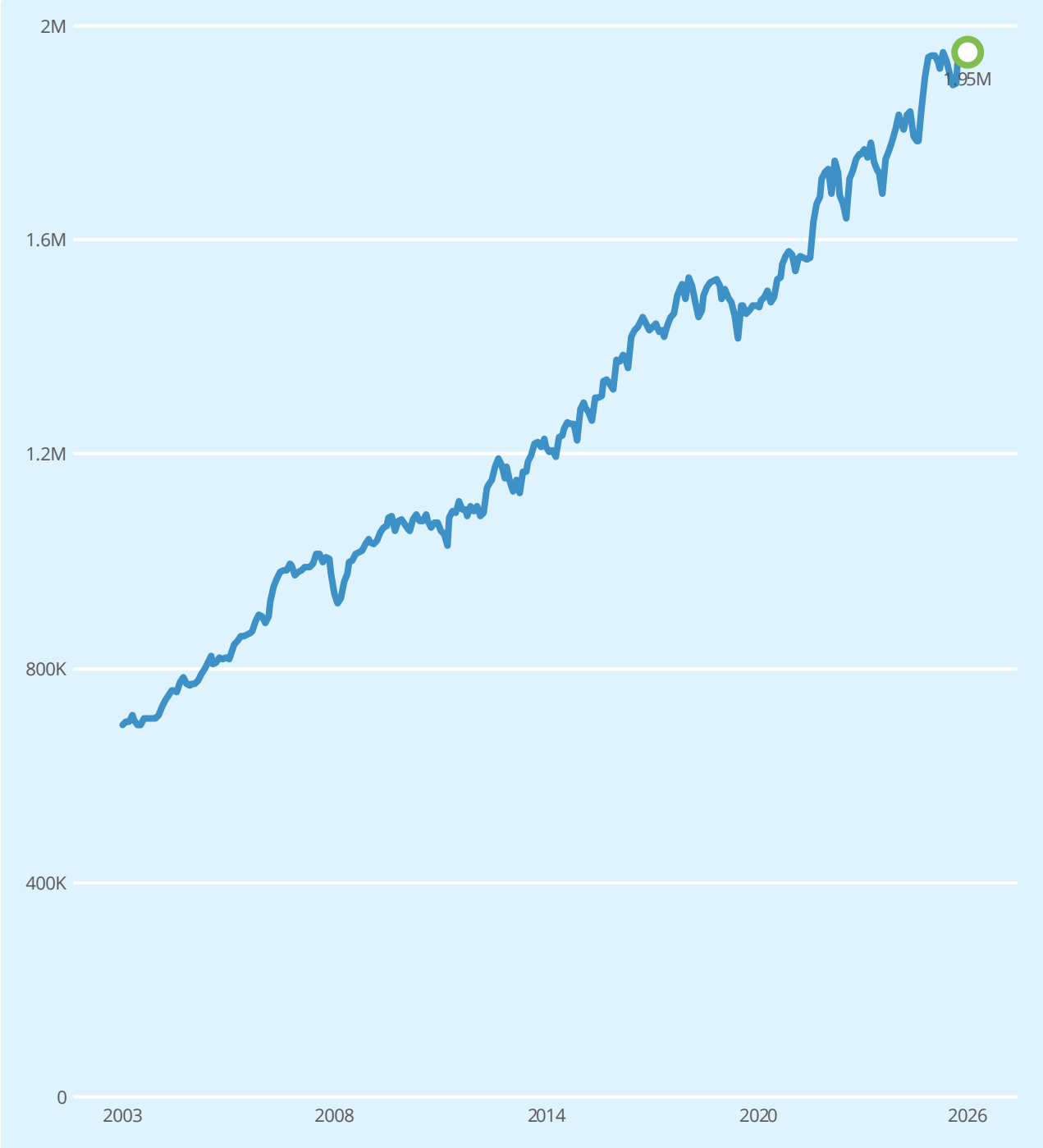
Behov for oppgraderinger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

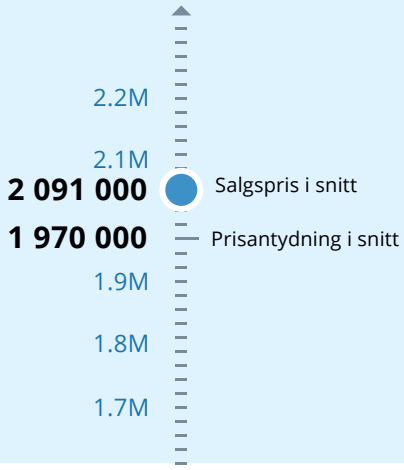
Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NORE OG UVDAL kommune nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i NORE OG UVDAL kommune siste 12 mnd

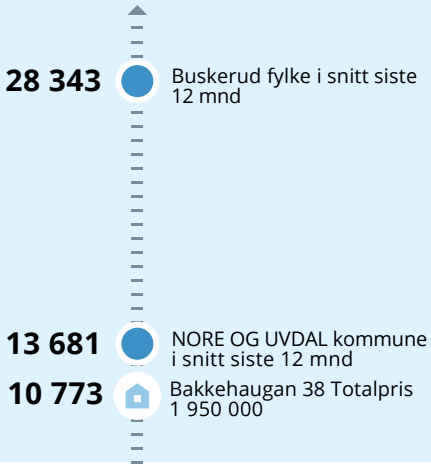
4
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 10.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL

Gnr: 56
Bnr: 43
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig m/hybel

Byggeår: 1975

BRA: 181 m²

BRA-i: 181 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	17	4	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis 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.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
04.03.2026

Rapportdato
18.03.2026

Hjemmelshavere

Navn
Nore Og Uvdal Kommune

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Egne premisser

Følgende premisser og forutsetninger er lagt til grunn ved denne takseringen:

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
Det er kontrollert om bygningen er i samsvar med godkjente byggetegninger eller offentlige tillatelser.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	88	88	0	0	0
1. etasje	93	93	0	0	15
Totalt m2	**181**	**181**	**0**	**0**	**15**

U. etasje - Beskrivelse av rom

Hybel:
- Entre
- Stue
- Kjøkken
- Soverom
- Bad

Hoveddel:
- Entre
- Bod
- Fordelergang
- Wc

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.

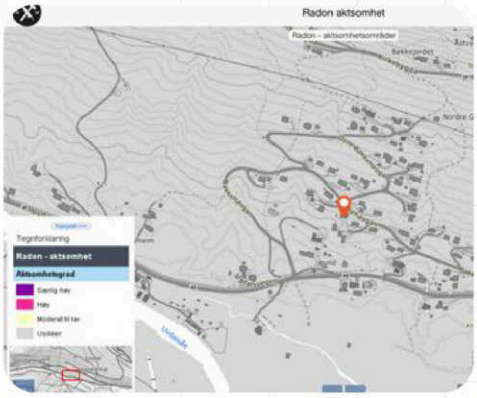
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i leca/betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Taket er tekket med pappshingel.
- Egne Premisser:
- 1. Befaring og inspeksjonsomfang:
- Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
- Taktekking var tekket med snø ved befaring og en tilstrekkelig kontroll var ikke mulig å gjennomføre.
- Det var ingen adkomst til loft. Loftet er derfor ikke undersøkt.
- 2.Dokumentasjon og informasjon:
- Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
- Det er kontrollert om bygningen er i samsvar med godkjente byggetegninger eller offentlige tillatelser.
- 3.Vurderingsgrunnlag og metode:
- Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.
- 4.Forbehold og begrensninger
- Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.
- 5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
- Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament **TG-2**

Grunnmur oppført i leca/betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det registreres +/- 20mm høydeforskjell i grunn.

TG2 2 settes med bakgrunn i skjevhet i grunn.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Skjevheter kan skyldes setning. Det er ikke registert unormale mangler/skader.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Ja**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.4 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-3**

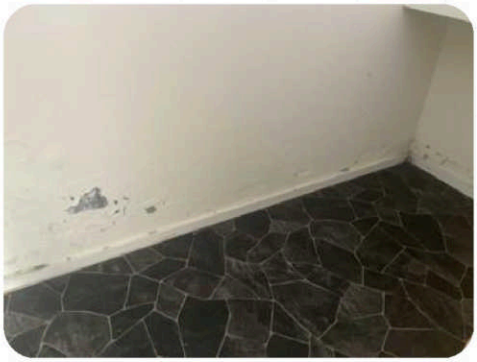
Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Boligen ligger i skrånede terreng med terrengfall mot bygning. Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Det registreres synlig fuktmerker/saltutslag på innsiden av grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktmerker samt terrengforhold.

Utbedringskostnader	**50000-150000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
- Konsekvensen av alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen. - Terrengforhold gjør at det kan føres vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrenging, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder og påviste saltutslag er det påregnelig med utskiftning av drenering. - Terrengfall/drenerende masser bør i samme omfang utbedres.

6.5 Rom under terreng







Type rom under terreng	**Delvis innredet**
2 boder mot yttervegg. Øvrige vegger er innredet til boligformål.	

Er det påforede vegger i kjeller?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Ja**
Er det symptomer på fuktskade?	**Ja**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Ja**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**



Oppsummering av rom under terreng TG-3

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 17,8vektprosent.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Det registreres synlige saltutslag på grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier, saltutslag samt bruk av dampsperre mot terreng.
Kostnadsestimat må sees i sammenheng med «drenering».
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger rapport fra Mycoteam vedlagt i salgsoppgaven som må sees i sammenheng med dette punktert

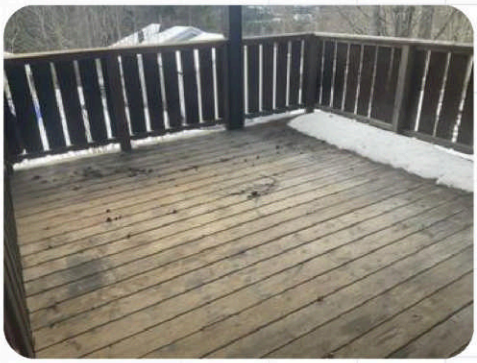
Utbedringskostnader	**10000-50000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i potensielle strukturelle skader.
- Påvist fuktinntrenging og saltutslag i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng. - Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling samt forringet innemiljø,

Anbefalte tiltak:
- Forholdet bør sees i sammenheng med punkt drenering som «årsak».
- Feilmontert dampsperre bør i tillegg fjernes dersom det blir utført renovering.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 15m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en terrasse på 15m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med økt behov for vedlikehold som overflatebehandling og eventuelle utskiftinger.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør





Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer i hybel fra 2008. Vinduer i hoveddel med datostempling 1974.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Ja**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1974.
I hybel fra 2008.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen,
Det registreres dog enkelte slitte karmer, samt vridere.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer (hoved-del) med økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

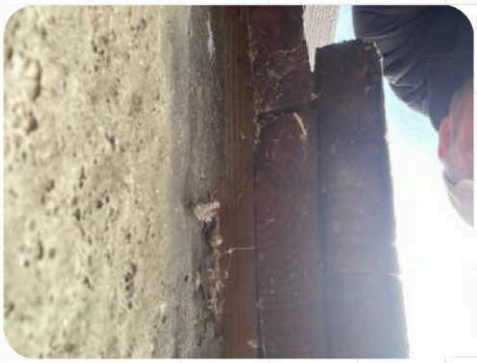
Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes utskiftning av vinduer.

6.8 Yttervegger



Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**



Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Ikke kontrollerbart**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, med det registreres dog aldersslitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Dette øker risikoen for kondens, sopp- og råteskader på kledning og underliggende vindsperre.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å bedre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med planlegging om utskiftning av trekledning.

6.9 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.10 Taktekking

Oppsummering av taktekking TG-IU

Taket er tekket med pappshingel med ukjent alder.
Ved befaring var takflaten nedsnødd, og det var dermed ikke mulig å foreta visuell kontroll av tekkingen, overganger, avslutninger eller eventuelle skader.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er mulig å inspisere etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere taktekking, beslag og gjennomføringer når forholdene ligger til rette.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-IU**

Det er synlig tilgang til loft fra terrasse. Det er dog ingen adkomst (stige) og loftet er derfor ikke undersøkt.

TGIU settes da loftet ikke er undersøkt.
Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende inspeksjon gjør at forhold som eventuelt kunne vært avdekket ikke er undersøkt.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales kontroll fra loft. Tiltak vurderes deretter.

6.12 Renner og nedløp

Type **Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Nei**

Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp med ukjent alder, trolig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
30 mm høydeforskjell på soverom 2.etg.
25 mm høydeforskjell på soverom 2 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	**50000-150000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på +/- 25-30mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.14 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Element**

Er det montert ildsted?	**Ja**

1 peis i hybel samt 1 peis i hovedplan.



Type peis	**Peis**
1 peis i hybel samt 1 peis i hovedplan.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
1 peis i hybel samt 1 peis i hovedplan.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i elementpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.15 Kjøkken Hoveddel



Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra rundt 2008/2009.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2008/2009 og levert av Ikea.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.16 Kjøkken hybel





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er renovert i 2009	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
1 lys er dog defekt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 13år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

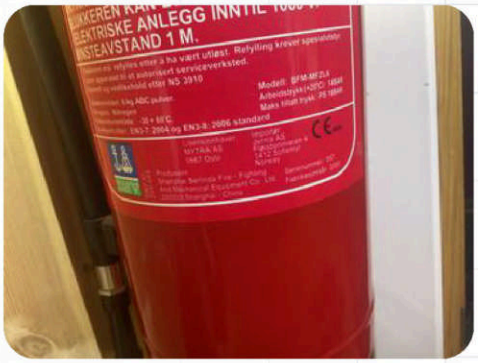
TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt defekt lys på vifte.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales utskiftning av pære.

6.17 Lovlighet



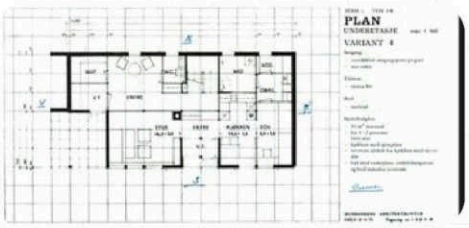
Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**



- Det er ukjent om det er etablert brannskille mellom boenheter. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på samme måte som i dag.
Det opplyses derfor at forholdet kan utgjøre en mangel etter dagens forskriftskrav.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**



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

Dato: 04.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	56	Bnr:	43	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Bakkehaugan 36, 3632 UVDAL, m.fl.						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

☐ Det foreligger ferdigattest for originalt bygg
☐ Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg
☐ Det foreligger søknad for originalt bygg

☒ Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Foreligger ikke, boligen er bygget i 1975	-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.18 Toalettrom (spesialrom)





Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med belegg på gulv og malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.19 Trapp





Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side.
Rekkverkshøyde er registrert til 86cm og er lavere enn minstekrav på 90cm.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider samt for lavt rekkverk, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Anbefalte tiltak: - Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert. - Økning av rekkverkshøyde anbefales for å lukke avviket.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Lokale deler av innvendig avsløpsnett er skiftet i rundt 2008/2009. Øvrig anlegg fra byggeår.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

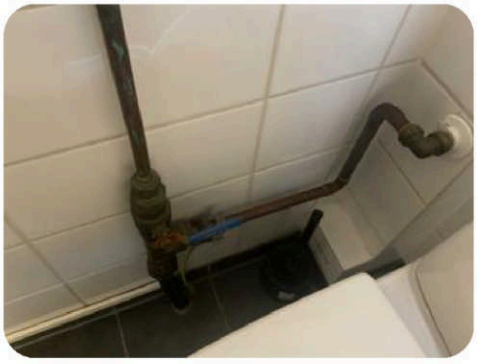
Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe utskiftninger rundt 2008/2009.
Avløpsrør har generelt en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er er påvist i luke på bad u.etg.

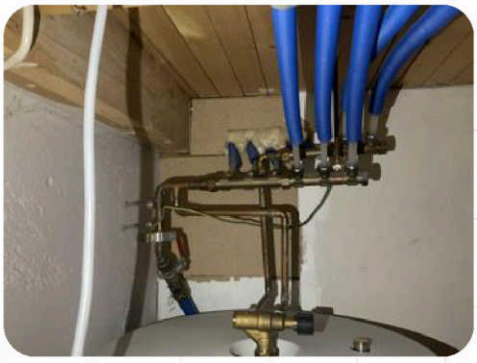
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. - Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger







Type anlegg	**Rør i rør system, Kobber**
Hovedsaklig rør i rør. Kobber til bad hoveddel og deler av øvrig anlegg.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Rør i rør system tilknyttet hybel fra 2009, samt begge kjøkken.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør system.
Vannrør av rør i rør en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber (ute og inne) har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad u.etg, samt samlestokk er under trapp hoveddel.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på bad u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

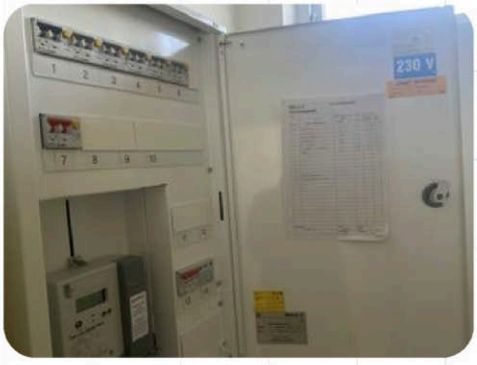
TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber rør med økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må eldre vannrør av kobber skiftes.

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det elektriske anlegget i hybel er fra rundt 2009.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Nytt i hybel fra rundt 2009.
Sikringsskap er plassert fordelergang hoveddel samt bod i hybel.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Med bakgrunn i alder på hoveddelen av anlegget kan ikke mangler utelukkes.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på anlegget i hoveddel, samt manglende dokumentasjon er det påregnelig med anbefaling om en el-kontroll. Tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**

Luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er oppført i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det finnes ikke service-historikk på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2022.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 8-11år

6.24 V.V bereder hybel



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	
2009	

Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder er 17år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom tilkoblet med avrenning til avløp.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 3-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Ingen behov pr.d.d med alder tilsier behov for planlegging om utskiftning.

6.25 V.V bereder hoveddel



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2018	
Størrelse	
120l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 8år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad u.etg og begge kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og bad hybel.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.27 Bad hoveddel

Er det behov for totalrenovering av bad hoveddel?	**Ja**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	**Nei**

Vurderings grunnlag

Rommet er fra opprinnelig byggeår.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom TG-3

Rommet er fra opprinnelig byggeår. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater/tapet på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres slitasje/buling i veggtapet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang tettesjikt til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	150000-300000

6.28 Bad hybel

Er det behov for totalrenovering av bad hybel?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er fra 2008/2009.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.29 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

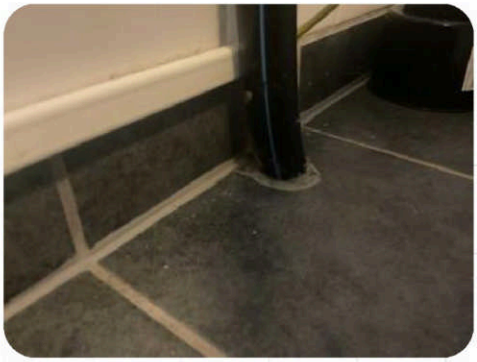
Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk (1:100)
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.

6.30 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt i sammenheng med alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.
- Manglende tettesjikt rundt gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Ingen registrerte behov pr d.d

6.31 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

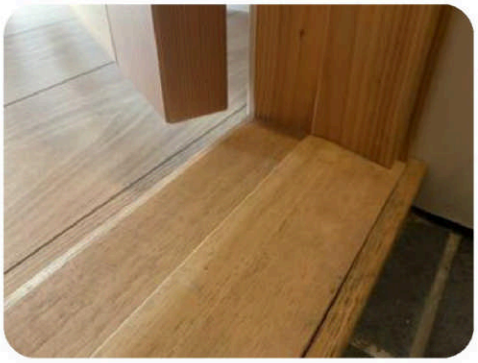
- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.32 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.33 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.34 Overflater

Gulv, vegg og tak

Hybel:
Gulv: Belegg i entre og soverom. Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte overflater stedsvis med brystpanel.
Tak: Takess på bad. Øvrige rom trepanel.

Hoveddel u.etg:
Gulv: Belegg alle rom.
Vegg: Malte overflater alle rom.
Tak: Takess alle rom.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår med behov for vedlikehold/overflatebehandling.
Hybel er renovert rundt 2008 og fremstår i bedre stand.
Det må alltid påregnes overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da det må forventes tiltak med vedlikehold/overflatebehandling.

6.35 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabel på begge bad.
- Ildsted plassert i stue u.etg og 1.etg.
- Varmepumpe plassert i hoveddel.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.36 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur oppført i leca/betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres +/- 20mm høydeforskjell i grunn.

TG2 2 settes med bakgrunn i skjevhet i grunn.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Skjevheter kan skyldes setning. Det er ikke registert unormale mangler/skader.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

TG-3

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Boligen ligger i skrånede terreng med terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Det registreres synlig fuktmerker/saltutslag på innsiden av grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktmerker samt terrengforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen.
- Terrengforhold gjør at det kan føres vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrenging, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og påviste saltutslag er det påregnelig med utskiftning av drenering.
- Terrengfall/drenerende masser bør i samme omfang utbedres.

Utbedringskostnader 50000-150000

Rom under terreng

TG-3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 17,8vektprosent.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Det registreres synlige saltutslag på grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier, saltutslag samt bruk av dampsperre mot terreng.
Kostnadsestimat må sees i sammenheng med «drenering».
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger rapport fra Mycoteam vedlagt i salgsoppgaven som må sees i sammenheng med dette punktert

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i potensielle strukturelle skader.
- Påvist fuktinntrenging og saltutslag i vegger tyder på at konstruksjonen påvirkes av fukt fra terreng. - Dette kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling samt forringet innemiljø,

Anbefalte tiltak:
- Forholdet bør sees i sammenheng med punkt drenering som «årsak».
- Feilmontert dampsperre bør i tillegg fjernes dersom det blir utført renovering.

Utbedringskostnader 10000-50000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 15m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med økt behov for vedlikehold som overflatebehandling og eventuelle utskiftinger.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1974.
I hybel fra 2008.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen,
Det registreres dog enkelte slitte karmer, samt vridere.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer (hoved-del) med økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, med det registreres dog aldersslitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

- Dårlig ventilering av kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Dette øker risikoen for kondens, sopp- og råteskader på kledning og underliggende vindsperre.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å bedre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med planlegging om utskiftning av trekledning.

Takkonstruksjon

TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med pappshingel med ukjent alder.
Ved befaring var takflaten nedsnødd, og det var dermed ikke mulig å foreta visuell kontroll av tekkingen, overganger, avslutninger eller eventuelle skader.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er mulig å inspisere etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å kontrollere taktekking, beslag og gjennomføringer når forholdene ligger til rette.

TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er synlig tilgang til loft fra terrasse. Det er dog ingen adkomst (stige) og loftet er derfor ikke undersøkt.

TGIU settes da loftet ikke er undersøkt.
Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende inspeksjon gjør at forhold som eventuelt kunne vært avdekket ikke er undersøkt.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales kontroll fra loft. Tiltak vurderes deretter.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp med ukjent alder, trolig byggeår.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken Hoveddel

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2008/2009 og levert av Ikea.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Kjøkken hybel

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
1 lys er dog defekt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 13år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt defekt lys på vifte.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales utskiftning av pære.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med belegg på gulv og malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side.
Rekkverkshøyde er registrert til 86cm og er lavere enn minstekrav på 90cm.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider samt for lavt rekkverk, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.
- Økning av rekkverkshøyde anbefales for å lukke avviket.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
30 mm høydeforskjell på soverom 2.etg.
25 mm høydeforskjell på soverom 2 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på +/- 25-30mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 50000-150000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe utskiftninger rundt 2008/2009.
Avløpsrør har generelt en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er er påvist i luke på bad u.etg.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør system.
Vannrør av rør i rør en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber (ute og inne) har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad u.etg, samt samlestokk er under trapp hoveddel.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på bad u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber rør med økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må eldre vannrør av kobber skiftes.

TG-2

V.V bereder hybel

Oppsummering

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder er 17år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom tilkoblet med avrenning til avløp.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 3-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Ingen behov pr.d.d med alder tilsier behov for planlegging om utskiftning.

TG-2

V.V bereder hoveddel

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 8år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og bad hybel.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad hoveddel

TG-3

Bad hoveddel

Oppsummering

Rommet er fra opprinnelig byggeår. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater/tapet på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres slitasje/buling i veggtapet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang tettesjikt til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader 150000-300000

Bad hybel

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt i sammenheng med alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.
- Manglende tettesjikt rundt gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:
- Ingen registrerte behov pr d.d

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

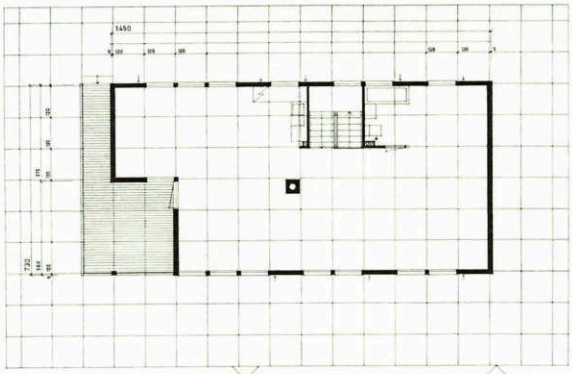
Overflater fremstår med behov for vedlikehold/overflatebehandling.
Hybel er renovert rundt 2008 og fremstår i bedre stand.
Det må alltid påregnes overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da det må forventes tiltak med vedlikehold/overflatebehandling.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN
1. ETASJE mål 1:100

VARIANT 0

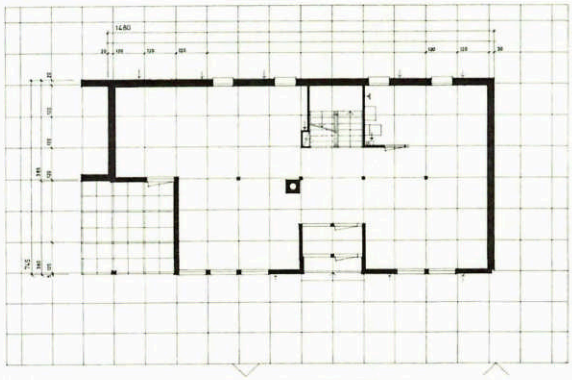
Hustype:
- en etasje og underetasje
- inngang i underetasjen

Størrelse:
- 92 m² bruksareal på hovedplanet
- huset egner seg for 5–9 personer, eventuelt fordelt på to husstander

Gjeldende arealgrense:
- 160 m² i a. for husstander på inntil 5 personer

Tilleggsareal:
- i underetasjen disponeres til en hybelleilighet
- eller til flere boligrom når familiens størrelse tilsier det

Tegning nr 1-6B-1-0



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN
UNDERETASJE mål 1:100

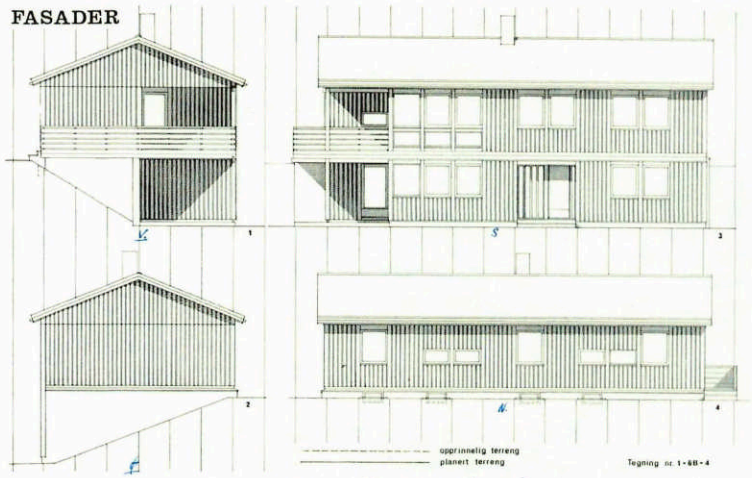
VARIANT 0

Uterom:
- 1. etasje: delvis overdekket veranda på husets gavlside
- verandaen har adkomst fra oppholdsavd. og fra terreng
- underetasje: overdekket terrasse på husets gavlside

Planvariantene:
- viser eksempler på innredningen
- kombinasjoner av variantene eller ny planløsning kan tegnes på O-planene
- de forskjellige planvariantene for 1. etasje og underetasje kan kombineres når man holder seg innenfor areal-grensene

Tegning nr 1-6B-0-0

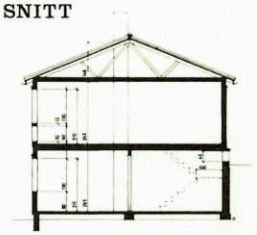
FASADER



opprinnelig terreng
planert terreng

Tegning nr. 1-6B-4

SNITT



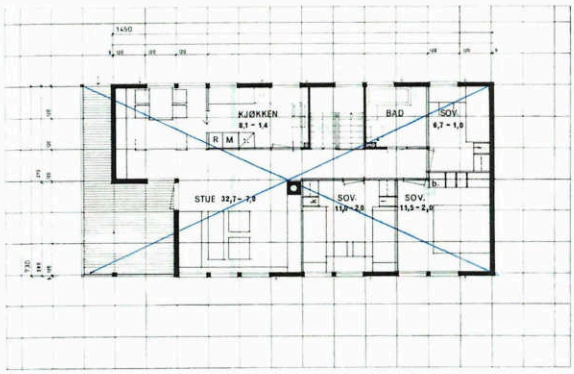
Byggherre Nore og Uvdal Kommune
Adresse 3630 Rødberg
Byggeadresse
Byggekommune Nore og Uvdal
Valg av variant, tilpassing til terreng, dato: Høsten 1973

Godkjent av
Nore og Uvdal byggingsråd
Dato 15 11-73 Sak nr. 213

ANMELDELSESTEGNING
SERIE 1 TYPE 6B

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
6-5-73 Tegning nr. 1-6B-9

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

1. ETASJE mål 1:100

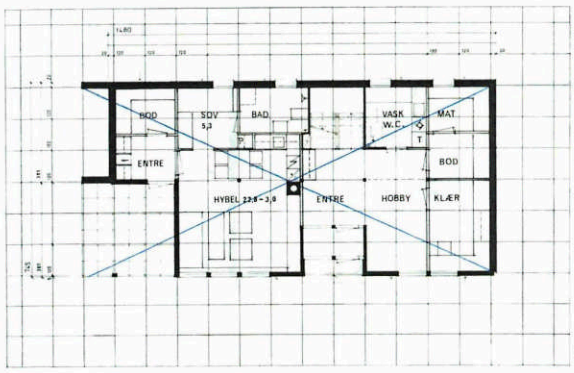
VARIANT 1

Oppholdsrom:
- stuen er delt i to avdelinger med åpen forbindelse
- spiseavdelingen har skyvedør mot kjøkkenet
  trapperommet kan avdeles for å gi noytral adkomst

Soverom:
- 3 soverom / 5 sengeplasser

Våtrom:
- stort bad
- badet har ekstra gulvplass for sittebenk, skap eller innredning for kleswask

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 1-1



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

UNDERETASJE mål 1:100

VARIANT 1

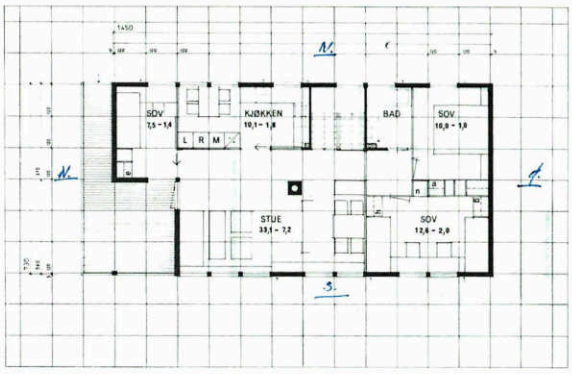
Våtrom:
- kombinert vaskerom og ekstra toalettrom

Boder:
- matbod
- bod
- stor klesbod med arbeidsplass for etterbehandling av tøy

Reserveareal:
- hobbyrom
- hobbyrommet kan innredes til ekstra soverom for husstand på 6 personer

Hybelleilighet
- 38 m² leiareal
- egen entre med adkomst fra terrasse på gavl
- kjøkkenbenk i oppholdsrom
- sovenisje (evt. omkledningsrom) med adkomst til toalettrom
- bod

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 0-1



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

1. ETASJE mål 1:100

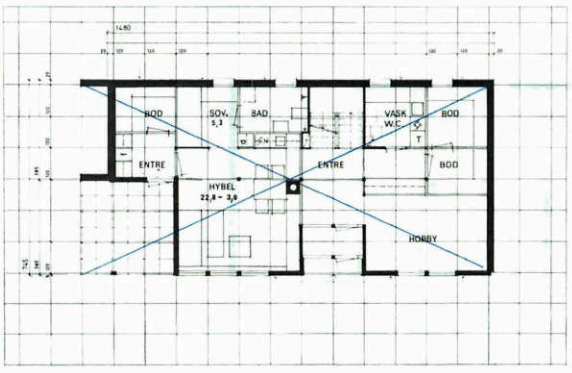
VARIANT 2

Oppholdsrom:
- stor stue med dør til veranda
- kjøkken med dagligstuemøblasjon for 4–5 personer
- lysed skyvedør evt. med glass mot stuen

Soverom:
- 3 soverom / 5 sengeplasser
- de to største soverommene og badet har adkomst fra en soveromgang
- enesengsoverommet har adkomst fra stue, og egner seg også som arbeidsrom

Godkjent av
Nore og Uvdal bygningsråd
Dato 15/1-74 Sak nr. 2/75.

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 1-2



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

UNDERETASJE mål 1:100

VARIANT 2

Våtrom:
- kombinert vaskerom og ekstra toalettrom

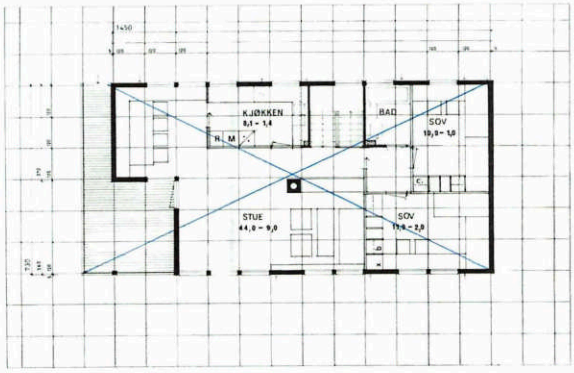
Boder:
- 2 boder
- plass for gardetobe i forbindelse med entre

Reservareal:
- stort hobbyrom
- hobbyrommet kan innredes til et stort soverom for en større husstand

Hybelleilighet:
- 38 m² leiareal
- egen entre med adkomst fra terrasse på gavlsiden
- kjøkkennisje i oppholdsrom
- sovenisje (evt. omkledningsrom) med adkomst til toalettrom
- bod

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 0-2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

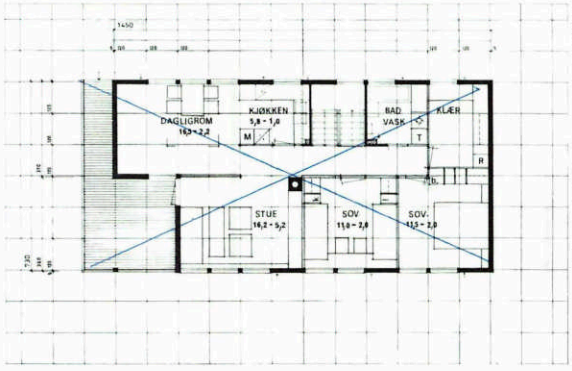
1. ETASJE mål 1:100

VARIANT 3

Oppholdsrom:
- stor stue med plass til flere møbelgrupper
- spiseavdeling med skyvedør mot kjøkken

Soverom:
- 2 soverom / 4 sengeplasser
- soveromene og badet har adkomst fra en soveromsgang

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 1-3



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

1. ETASJE mål 1:100

VARIANT 4

Oppholdsrom:
- liten stue med dør til veranda
- stort dagligrom i åpen forbindelse med kjøkken

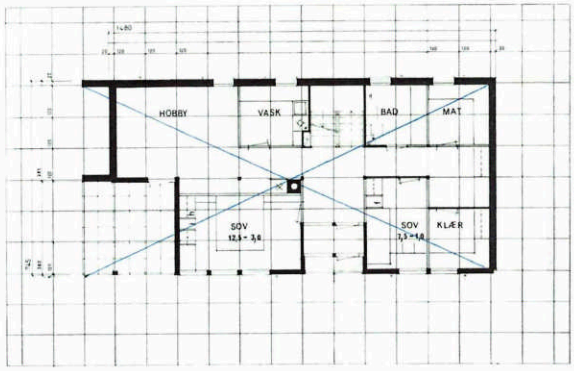
Soverom:
- 2 soverom / 4 sengeplasser

Våtrom:
- bad med plass for klevvask

Bod:
- klesbod med plass for etterbehandling av tøy

Leiareal:
- 92 m² + 9 m² (klesbod og vaskeplass på badet) = 83 m²

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 1-4



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

UNDERETASJE mål 1:100

VARIANT 3

Variantch er beregnet for stor husstand (7 personer)

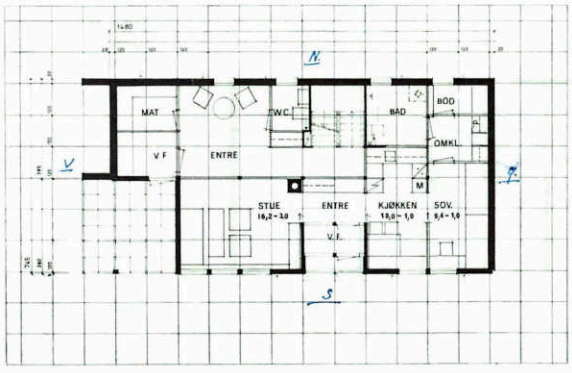
Soverom:
- 2 soverom / 3 sengeplasser

Våtrom:
- stort baderom
- eget rom for klevvask

Boder:
- klesbod
- matbod

Rekreasjonsareal:
- stort hobbyrom med dør til terrasse

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 6-3



SERIE 1 TYPE 6 B

PLAN

UNDERETASJE mål 1:100

VARIANT 4

Inngang:
- overdekket inngangsparti på gavl
- stor entre

Våtrom:
- ekstra WC

Bod:
- matbod

Hybelleilighet:
- 51 m² leiareal
- for 1-2 personer
- liten stue
- kjøkken med spiseplass
- soverom adskilt fra kjøkken med skyvedør
- bad med vaskeplass, omkledningsrom og bod imellom soverom

Dsmm.

HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr 1-6B 6-4

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

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

Dato: 04.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**56**	Bnr:	**43**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL, m.fl.**						

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**
Vann	129m2	8629
Avløp	129m2	10792
Renovasjon		6363
Branntilsyn, feiing		821
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.

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

Dato: 04.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Referanser og legalpant

Gnr:	**56**	Bnr:	**43**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL, m.fl.**						

Restanser og legalpant som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen ubetalte gebyr/eiendomsskatt eller restanser.**

☐ **Det foreligger ubetalte gebyr/eiendomsskatt på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr.
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr. 5060,26
Betalingsfrist:	20.03.2026
Purret/Inkasso:	

☐ **Det foreligger inkassokrav/legalpant på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr.
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr.
Betalingsfrist:	
Purret/Inkasso:	

Ved spørsmål om purring/inkasso bes det om at det tas kontakt via meglerportalen. Ved forsinket betaling beregnes forskjellsrenter og purregebyr etter gjeldene satser.

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: 04.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**56**	Bnr:	**43**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL, m.fl.**						

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

Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har etablert utslipp Eiendommen har godkjent utslipp
Vei	Eiendommen er tilknyttet kommunal 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: 04.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**56**	Bnr:	**43**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL, m.fl.**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

☐ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☐ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

☒ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Foreligger ikke, boligen er bygget i 1975	-

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.

Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017 – 2029



Dagalifjell, mot Bergsjø og Smådøl

Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret 13.02.2017

19.01.2017

1. **INNLEDNING 4**
2. **FORMÅLET MED PLANARBEIDET 5**
   1.1 *PLANPROGRAM 6*
3. **PLANPROSESSEN 6**
   2.1 *OPPSTART OG 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN 6*
   3.1 *2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN 7*
4. **NASJONALE RAMMER 7**
   4.1 *REGIONALE RAMMER 8*
   5.1 *KOMMUNALE RAMMER 8*
   6.1 *AREALPLANER 8*
   7.1 *TEMAPLANER OG UTREDNINGER 8*
   8.1 *REGIONAL PLAN FOR HARDANGERVIDDA 8*
   9.1 *STI OG LØYPEPLAN 10*
5. **OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE 11**
6. **REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE 11**
7. **BESKRIVELSE 12**
   10.1 *PLANOMRÅDET 12*
   11.1 *LANDSKAP 12*
   12.1 *GENERELT OM LANDSKAP OG HYTTEBYGGING 17*
   13.1 *EKSPONERING 17*
   14.1 *FORMINGSVEILEDER 18*
   15.1 *VEGETASJON 18*
   16.1 *GENERELT OM LANDSKAPET I OMRÅDET 18*
   17.1 *KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 19*
   18.1 *HISTORIE 21*
   19.1 *VEGETASJON OG FLORA 22*
   20.1 *SETEROMRÅDENE 23*
   21.1 *TEMAKART 25*
8. **VURDERINGER ETTER 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN. 26**
   22.1 *NATURMANGFOLDLOVEN: SAMLET VURDERING AV ALLE TILTAK I KOMMUNEDELPLANEN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG 26*
   23.1 *FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR STIER OG LØYPER 28*
   24.1 *VURDERING AV PLANENS SAMLEDE KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN 28*
9. **UTSNITT AV PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSUTREDNINGER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE. 29**
   25.1 *ENKELTOMRÅDER 30*
   26.1 *KONSEKVENSUTREDNING 45*

10. **GJENNOMGANG AV HØRINGSUTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I BUSKERUD (FM), OG NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE), 50**

Innledning

Nore og Uvdal kommune ligger øverst i Numedal med ca. 2 500 innbyggere. Kommunen har betydelige utmarksarealer, også innover Hardangervidda. Kommunen rullerer for tida kommuneplanens arealdel, som delplaner.

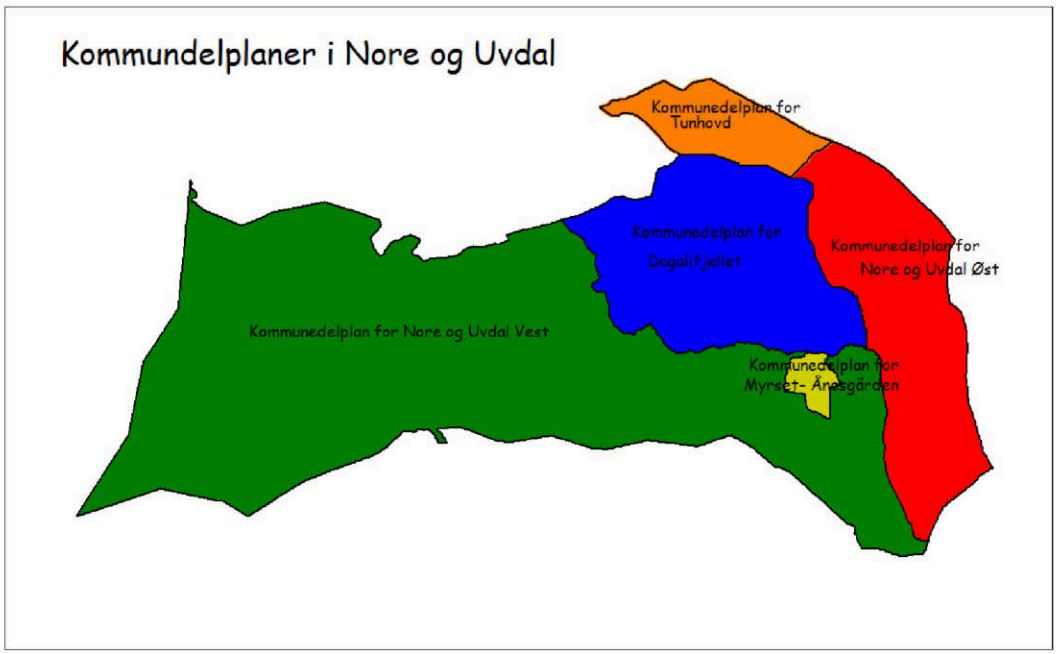
Planområdet Dagalifjell med Rødberg med Rødberg omfatter området mellom Uvdalselva i sør/sørvest (med Uvdal Alpinsenter), Lågen og Tunhovdfjorden i øst, Pålsbufjorden og mot kommunegrensa i nord, og noe av fjellområdet vest for Fv. 40 med Torsetlia/Vasstulan. Planområdet inkluderer tettstedene Rødberg og Uvdal. Rødberg er kommunesenteret og er et aktivt handelssentrum, og Uvdal er ei aktiv fjellbygd med levende kulturlandskap og mange små gårdsbruk.

Store deler av planområdet ligger innenfor grensene til Regional plan for Hardangervidda. Dette er en plan som omfatter 3 fylker, Buskerud, Telemark og Hordaland. Regional plan for Hardangervidda ble vedtatt i alle tre fylkeskommunene høsten 2011. Miljøverndepartementet meddelte i brev datert 16. juli 2012 at de tar planen til orientering. Regional plan legger føringer for utarbeidelse av kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg. Øvre Uvdal er satsingsområde for tyngre reiseliv i kommunen, og det ligger 2 alpinanlegg i planområdet med tilknyttende fritidsbebyggelse.

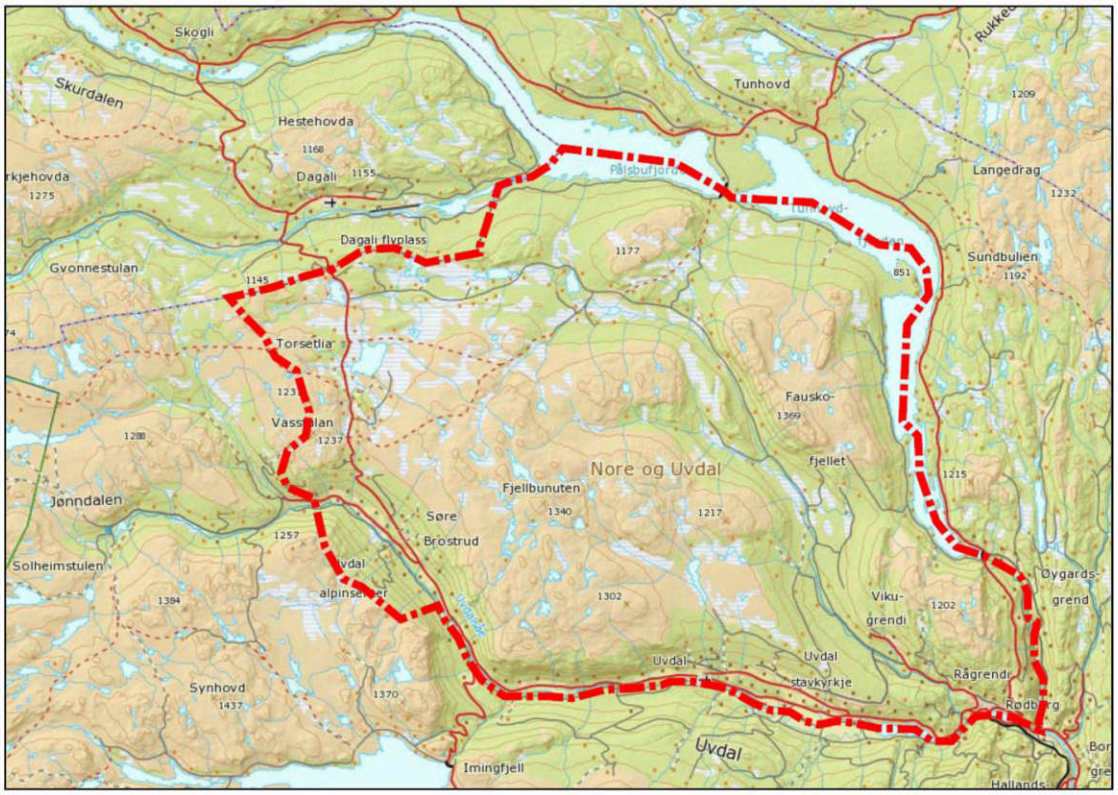
Planprosessen med kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg har gått parallelt med planprosessen for områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Arealet som er innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjellet. Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde ble vedtatt i mars 2016.

Planen tar sikte på å utvikle Øvre Uvdal som et attraktivt reiselivsområde med forutsigbare planer for videre utbygging. Øvrige deler av planområdet består av eksisterende, delvis spredt fritidsbebyggelse langs Fv. 40 over Dagalifjell, spredt fritidsbebyggelse og setereiendommer gjennom Smådøl til Rødberg.

Nore og Uvdal kommunes areal består av 5 kommunedelplaner.



Figur 1: Oversiktskart over kommunedelplaner i Nore og Uvdal kommune



Figur 1: Planområdet dekker et areal på 433 km2

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å komme fram til en plan for langsiktig forvaltning av arealene i området Dagalifjell med Rødberg. Kommunedelplanen skal være grunnlaget for arealpolitikken som skal føres, og planen ” - skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk

og skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene" (pbl. § 11-5).

Planprogram

Planprogram for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg er fastsatt i kommunestyret 04.02.2013. Kommuneplan vil bygge på forutsetningene i Regional plan for Hardangervidda.

Nore og Uvdal kommunes mål, som kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg skal bidra til å oppfylle er:
Planen skal gi rammer for en forsvarlig bærekraftig forvaltning av kommunens arealer.
Planen skal gi grunnlag for en positiv utvikling i planområdet.
Utvikling av reiselivet i Nore og Uvdal skal ha utgangspunkt i en natur- og kulturbasert opplevelsesregion med fokus på kvalitet, lokal tradisjon og miljø.
Planen skal vise muligheter for ny bosetting gjennom attraktive boligtomter tilknyttet grender/tun som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap.
Planen skal vise areal med muligheter for utbygging av et variert næringsliv, både for nye etableringer og videreutvikling av eksisterende bedrifter.
Planen skal vise nye hytteområder i samsvar med overordna retningslinjer og i et omfang som står i forhold til eksisterende tomtereserve og forventa etterspørsel.
Planen skal ta hensyn til Universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og samfunnssikkerhet og beredskap.
Følgende hensyn skal ligge til grunn: Vern av dyrka og dyrkbar mark, biologisk mangfold, forsvarlig forvaltning av biologiske og mineralske ressurser og et mest mulig energi- og transporteffektiv utbyggingsmønster.

De mest relevante utfordringer og strategiske satsingsområder for kommunedalplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er:
Tilrettelegge for økt bosetting gjennom attraktive boligtilbud.
Sikre arealer for videre næringsutvikling og som styrker bosettingen i kommunen.
Legge til rette for en mest mulig bærekraftig hyttebygging innenfor definerte områder, som tar hensyn til bl.a. beite, natur og miljø. Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse på snaufjellet.
Gjennomføre en god planlegging i landbruks-, natur- og friluftsområder.
Styrke en bærekraftig utvikling gjennom samordnet areal- og transportplanlegging.
Rødbergs identitet som tettsted og regionalt senter skal styrkes.
Tiltak for å fremme god folkehelse skal være prioritert oppgave.

Planprosessen

Oppstart og 1. gangs offentlig ettersyn

Arbeidet med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg startet i 2012.
Planprogram for kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg ble vedtatt i 2013.
Ved varsel om oppstart kom det inn 52 innspill. Disse innspillene ble konsekvensutredet og forslag til kommunedelplan for Daglifjell med Rødberg ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn 1. gang i 2014.
Planprosessen med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg har gått parallelt med planprosessen for områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Arealet som er

innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg.
Det kom inn 44 innspill/ merknader til planforslaget. Det foretatt konsekvensutredning av 22 innspill som omfatter nye byggeområder eller områder hvor det ønskes tomter innenfor spredt fritidsbebyggelse. De øvrige innspillene er vurdert.

Det ble holdt et informasjonsmøte på Dagali Herredshus den 5. juni. 30 deltakere møtte opp.
Der kom det fram ønske om å få utsatt fristen for innspill til kommunedelplanen, og fristen ble seinere forlenget til 20. juli 2012. Innen fristen kom det inn 52 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet og til planprogram.



Bilde 1: Fra Slåtteli med Ruaåsen og Bergsjøåsen i Bakgrunnen.

2. gangs offentlig ettersyn

Ved 2. gangs høring av planen ble et mottatt 31 uttalelser og innspill til kommunedelplanen. 7 av uttalelsene var fra offentlige etater. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE og Statens vegvesen, SVV fremmet innsigelse til planforslaget.
Det er kun små justeringer av plankart og bestemmelser. Aktsomhetskart for flom, ras og skred er endret til juridisk bindende farseonekart, slik at plandokumentet består av 3 plankart.

Nasjonale rammer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
St.meld. nr. 9 (2011-12) Landbruks- og matpolitikken.
St.meld. nr. 25 (2008-09) Lokal vekstkraft og framtidstru.
St.meld. nr. 26 (2006-07) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
Meld. St. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste - Kulturminnepolitikken
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442 / 2012).
Statlige og regionale retningslinjer for arealplanlegging.

Regionale rammer

Regional planstrategi for Buskerud (2013-2016) Vedtatt av fylkestinget i 2012
Regional plan for Hardangervidda, 2011 – 2025, vedtatt av 3 fylkesting i 2011 og tatt til orientering av Miljøverndepartementet i 2012.
Regional delplan for reiselivet i Buskerud 2010 – 2016.
Forvaltningsplan for vannregion Vest-Viken 2010 – 2015.
Overordnet styrings- og strategidokument for Kongsbergregionen 2010 – 2021.
Strategi for landbruks- og matområdet 2013-2016, vedtatt i fylkestinget i 2011
Politikk for fjellregionene i Innlandet, januar 2007
Fylkesvegstrategien.

Kommunale rammer

Kommuneplanens samfunnsdel 2010 – 2021. Vedtatt av kommunestyret 01.11.2010, sak 81/10.
Kommuneplanens arealdel, 2000 – 2010. Vedtatt av kommunestyret 26.06.2000, sak 49/00.
Utkast til bestemmelser - Føringer i påvente av endelige bestemmelser,14.03.2005

Arealplaner

Kommunedelplan for Tunhovd, godkjent i 2006
Kommunedelplan for Myrset – Ånesgården,vedtatt i 2009
Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.Vedtatt av kommuenstyret 13.04.2015, sak 13/15.
Kommunedelplan Nore og Uvdal Vest. Vedtatt av kommunestyret 26.10.15 og 23.11.15.
Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde
Kommunedelplan for stier og løyper, vedtatt i kommunestyret 17.02.03. Rullering startet i 2013.

Temaplaner og utredninger

Kommunedelplan for kulturminner, vedtatt 28.03.2011.
Strategisk næringsplan, vedtatt i 2012
Trafikksikkerhetsplan, vedtatt 24.06.2013.
Klima og energiplan, vedtatt 12.12.2011
Skogtakst er gjennomført for hele kommune inkludert miljøregistreringer.
Viltkartlegging.
Dambrudsberegning – utført av Numedals-Laugens Brugseierforening.
Utmarksnæringer og LNF-begrepet i Nore og Uvdal, sluttført våren 2010.

Regional plan for Hardangervidda

Regional plan er utarbeidet i samarbeid mellom Buskerud, Telemark og Hordaland fylkeskommuner, og vedtatt i de tre fylkeskommunene høsten 2011. Hovedformålet med regional plan for Hardangervidda er å komme fram til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av arealer som er viktige leveområder for villreinen eller påvirker villreinens leveområder. Særlig sentralt vil det være

å sikre villreinen tilstrekkelige leveområder og langsiktig gode livsvilkår.
å sikre lokalsamfunnene rundt Hardangervidda gode muligheter for nærings- og bygdeutvikling.
å legge til rette for friluftsliv og naturbasert næringsliv.

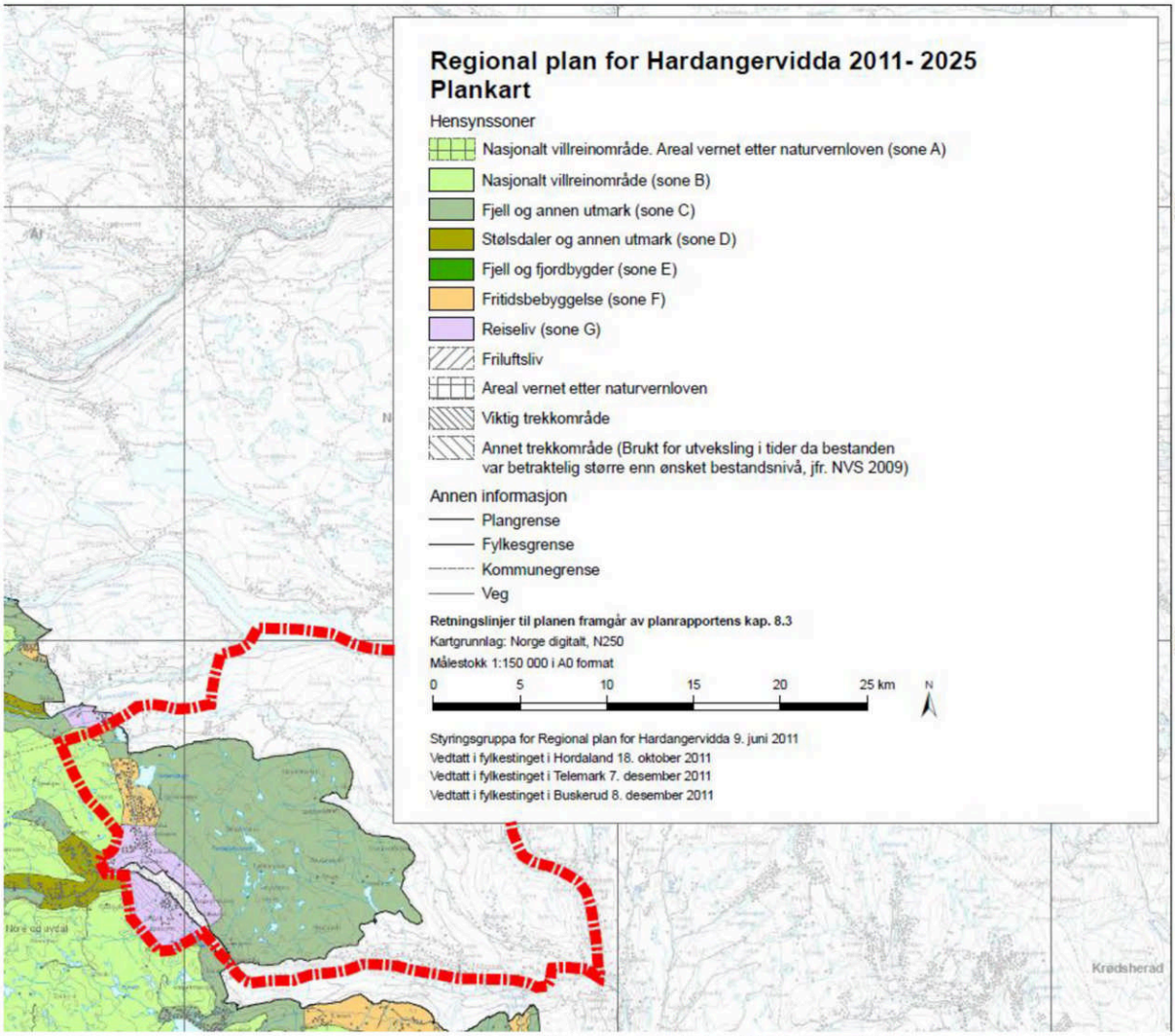
Det ble gjennomført en bred lokal prosess med politisk behandling av lokale innspill i Nore og Uvdal. Dagalitangen ligger ikke innenfor nasjonalt villreinområde i regional plan.

Viktige prinsipper i Regional plan for Hardangervidda
Ikke juridisk bindende, men retningsgivende for videre kommunal planlegging

Tidligere godkjente og gjeldende kommuneplaner og reguleringsplaner gjelder fortsatt, og er juridisk bindende.
Ingen ny fritidsbebyggelse skal etableres innenfor nasjonalt villreinområde eller i snaufjellet.
Det skal være mulig å drive ulike typer utmarksnæring på Hardangervidda, men det må lokaliseres og skje med hensyn til villreinen.
Tyngre fritidsbebyggelse og reiselivsutvikling skal legges til områder som allerede er tatt i bruk til formålet.
Friluftsliv skal stimuleres, men ferdsel skal styres utenom de viktigste villreinområdene. Sti- og løypeplaner vil være et viktig virkemiddel for å kanalisere ferdselen, dvs kanalisering av ferdsel inn på Dagalitangen.
Vegen over Imingfjell vinterstenges fra 30. november til 1. april (eller til påske når denne er i mars). Vegen kan stenges på kort varsel hvis det er villrein i området.

Regional plan for Hardangervidda avgjør ikke detaljerte lokaliseringsspørsmål som kun er av lokal interesse. Den er en grovmasket og ikke juridisk bindende plan, som forutsettes fulgt opp i videre kommunal planlegging. Planen gir derimot sterke føringer gjennom sine rammer og retningslinjer for den videre planleggingen. Det forventes at planens intensjoner følges opp av både kommunale og regionale myndigheter. Kilde: http://fylkesdelplan-hardangervidda.no

I arbeidet med kommunedelplanen for Dagalifjell med Rødberg er de retningslinjer som er gitt i regional plan fulgt opp.



Figur 2: Forstørret utsnitt som viser de forskjellige sonene i Daglifjell-området.

I retningslinjene er det gitt føringer om at ny bebyggelse for overnatting ikke skal etableres over tregrensa eller i det høyesteliggende skogsbeltet, men at installasjoner for alpinanlegg kan etableres over tregrensa. Planarbeidet har lagt til grunn at det minimum skal være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense som varierer over området. Vasstulan vil være unntatt fra dette kravet.

Økt ferdsel skal i hovedsak foregå innen planområdet, og for øvrig kanaliseres inn på Dagalitangen (utenfor villreinens leveområde)

Sti og løypeplan

Retningslinjene i regional plan for Hardangervidda sier at det bør foreligge forpliktende kommunal sti- og løypeplan som kanaliserer økt ferdsel utenfor viktige villreinområder før nye utbyggingsplaner innenfor planområdet blir realisert.

Gjeldende kommunedelplan for stier og løyper ble vedtatt av kommunestyret 02.02.09. Kart over sti- og løypenettet er revidert i forbindelse med utarbeidelse av de enkelte kommunedelplanene.

Bakgrunnen for arbeidet med revidering av kommunedelplan for stier og løyper er behov for helhetlig og oppdatert oversikt over eksisterende og framtidig tilrettelegging for stier og løyper.

Kommunedelplanen gjelder for hele Nore og Uvdal kommune.

Planprogram for kommunedalplan for stier og løyper er godkjent av kommunestyret 02.09.2013, sak nr. 60/13.

Planforslaget ble lagt ut til 2. gangs høring våren 2016.

Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde

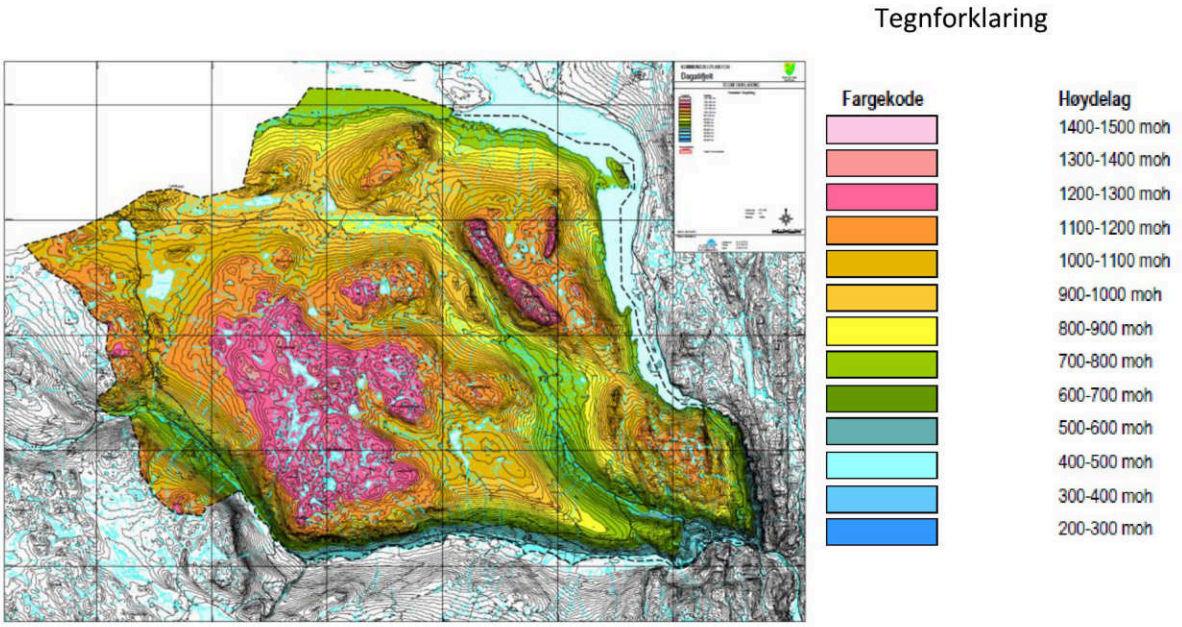
Planprosessen i områdeplan for Øvre Uvdal reiselivsområde har gått parallelt med planprosessen medkommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Arealet som er innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdeplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg. Ytre avgrensing av planområdet er området som i regional plan for Hardangervidda ligger i sone for reiseliv, ca 33,6 km2. Den rettslig bindende områdereguleringsplanen utgjøre detaljområder innenfor ytre avgrensning.
Formålet med områdereguleringsplanen er å sikre samordnede arealavklaringer og en helhetlig utvikling for det samlede reiselivsområdet Øvre Uvdal i en juridisk bindende plan.
Gjennom ulike samarbeidsprosjekt knyttet til reiselivsutvikling i Uvdal er det vist vilje og evne til samarbeid mellom ulike private aktører. De lokale aktørene ser viktigheten av å styrke landbruket, ivareta kultur, øke bosetting, sikre arbeidsplasser og øke områdets attraktivitet som en bærekraftig reiselivsdestinasjon, først og fremst for familier.
Næringslivet, utbyggere og grunneiere i Uvdal har gått sammen om prosjektet Masterplan Uvdal 2030 med mål om en helhetlig plan som destinasjonen kan arbeide etter. Gjennom dette og flere andre lokale samarbeidsprosjekter har det kommet fram sterke ønsker om å se hele området i en planmessig sammenheng. Kommunen har positive erfaringer fra samarbeid med næringslivet gjennom Nore og Uvdal Næringsselskap da det ble utarbeidet innspill til Regional plan for Hardangervidda. Erfaringer herfra viste at lokale planprosesser gir engasjement og konstruktive innspill til utvikling i et langsiktig og bærekraftig perspektiv.
Kommunestyret vedtok 28.03.2011 på bakgrunn av dette å inngå en samarbeidsavtale med Prosjekt Masterplan Uvdal 2030 om utarbeidelse av en områdereguleringsplan for reiselivsområdet Øvre Uvdal. Samarbeidsavtalen ble inngått 19.06.2012 mellom Nore og Uvdal kommune og Nore og Uvdal Næringsselskap på vegne av Prosjekt Masterplan Uvdal 2030.
Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde ble vedtatt i mars 2016

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Kommunens planarkiv viser hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Her oppgis: planID, plannavn, planstatus, plantype og ikrafttredelsesdato.

Beskrivelse

Planområdet



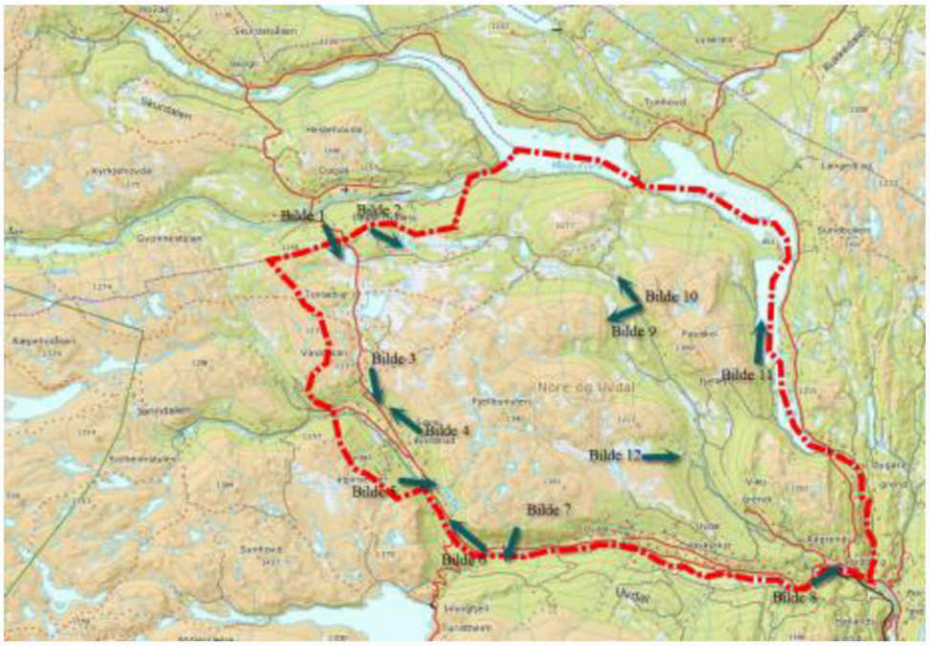
Figur 3: Planområdets høyde over havet.

Planområdet ligger nord i Nore og Uvdal kommune, der kommunesenteret Rødberg ligger 370 m.o.h i sørøstre hjørne av planområdet, mens de høgeste fjella er Fauskofjellet (mellom Smådøl og Tunhovdfjorden) er 1369 m.o.h, og Fjellbunuten (opp for Uvdal) er 1340 m.o.h. Store deler av planområdet ligger høgere enn 1000 m.o.h. Det har kommet innspill til byggeområder både på Dagalifjell, i Øvre Uvdal, Kirkebygda/Månet, Smådøl og langs Tunhovdfjorden.

Landskap

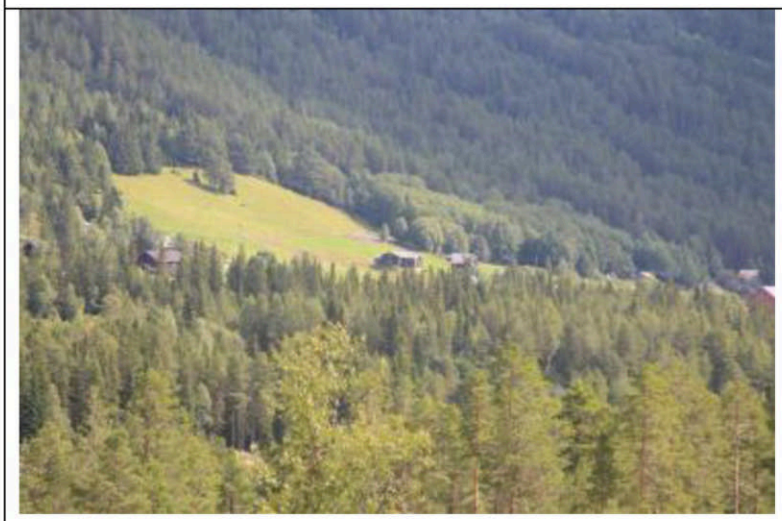
Planområdet består av svært varierende landskap, fra høgfjell, til bratte lier, seterdaler, spredt bosetting og gårder, til sentrumsområder i Uvdal og Rødberg.

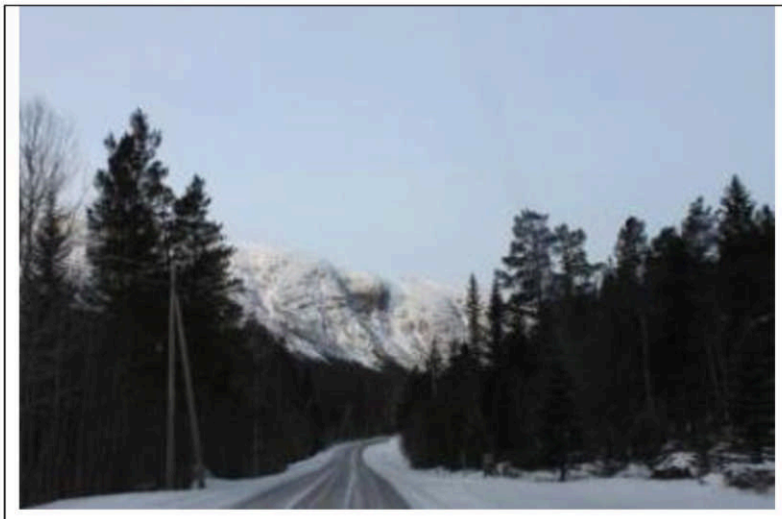
Nedenfor er vist en bildeserie som viser de ulike landskapsbildene, og først et oversiktskart som viser hvor bildene er tatt innenfor planområdet:

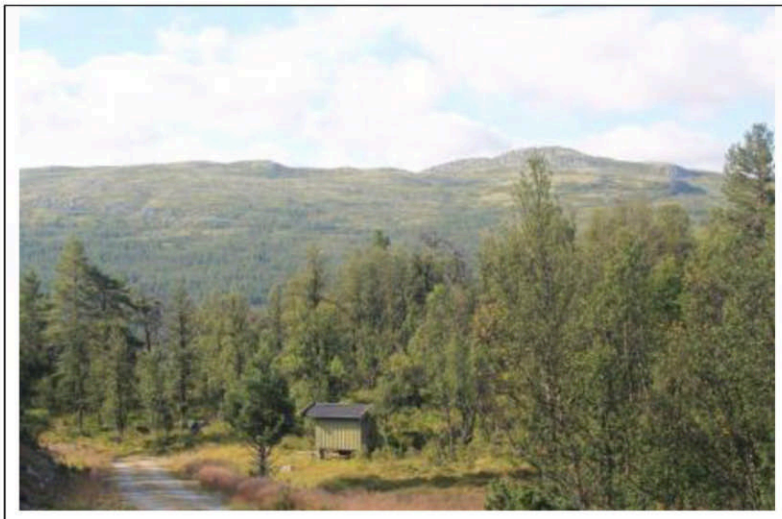


Figur 4: Oversikt over hvor landskapsbildene nedenfor er tatt.

	Bilde nr. 1 er tatt på grensa mot Hol kommune, i retning sørover, og viser viddelandskapet, store vann, myrområder, fjellbjørkeskog og snaufjell. Her er store åpne arealer, med noe eldre hyttebebyggelse som er svært synlig.
	Bilde nr. 2 er tatt i retning østover mot Bergsjø-området, i retning mot øvre del av Smådøl, Dette viser overgangen fra vidde til dalføre, med fjellbjørkeskog, eldre setre og vassdraget i dalen.

	Bilde nr. 3 er tatt fraHøk, med utsikt mot alpinsenteret og hyttebebyggelsen ved senteret. Dalen har bratte fjellsider på begge sider av dalen, med fjellbjørkeskog øverst og barskog lenger nede i dalen
	Bilde nr. 4 er tatt i retning mot nordvest, mot Nørstebølia, opp mot Djupegrønuten
	Bilde nr. 5 er tatt i området ved alpinsenteret mot gardsbruk og viser typisk kulturlandskap i Uvdal. Barskog i dalbunnen og blandingsskog ved gardsbrukene.

	Bilde 6 er tatt nede i dalen langs fv. 40 i retning nordover dalen, og viser de bratte fjellsidene mot vest. Tett granskog nede i dalbunnen.
	Bilde nr. 7 er tatt fra nordsida av Uvdal ned mot dalbunnen, der det er store dyrka areal på begge sider av elva. På vestsida av dalen er det skogkledd li opp mot fjellet.
	Bilde nr. 8 viser miljø i Rødberg sentrum. Foto: Vidar Skreprud

	Bilde nr. 9 er tatt i Smådøl i fjellbjørkebeltet, i retning mot vest ogSteinsetfjellet.
	Bilde 10 viser seterslandskap midt i Smådøl.
	Bilde nr. 11 er tatt på vestsida av Tunhovdfjorden, retning mot nord, der det er foreslått fortetting i eksisterende hytteområder.

	Bilde nr. 12 er tatt fra åsen i retning nordøst ned mot motorsenter nederst i Smådøl. Skogkledte lier på begge sider nederst i Smådøl.

Generelt om landskap og hyttebygging

Nore og Uvdal kommune ønsker å tilrettelegge for økt hyttebygging i den kommende planperioden, og de fleste innspillene gjelder hyttebygging. Attraktive hytteområder er gjerne områder som samtidig er verdifulle, sårbare og eksponerte landskap. Ved utbygging i slike områder er det viktig å opprettholde landskapets karakter og kvaliteter heller enn å endre landskapets karakter. Områdenes identitet og folks følelse av tilhørighet må opprettholdes. Dette har både estetiske, miljømessige og bruksmessige årsaker. Viktige prinsipper for å lykkes med utbygging innebærer:

Unngå topper og øverste høydedrag
Unngå snaufjell
Unngå bratte jevne lier/sider
Legg hyttebebyggelsen i småkupert landskap

Eksponering



Bilde 2: Dagalifjell med Rødberg

Hytter i åpne områder eller på snaufjellet betyr alltid at hyttene blir dominerende elementer i landskapet. Fjernvirkning og brutte silhuettlinjer gir en uheldig påvirkning av fjellandskapet. Ved planlegging er det viktig å velge områder hvor bebyggelsen blir lite eksponert og underordner seg de

store landskapstrekkene. Dersom hyttebygging i åpne landskap allikevel skal tillates, bør det skje ved fortetting og etter grundige analyser av landskapsvirkningene. Det er for eksempel krevende å plassere hytter i bratt og ulendt terreng. Høye grunnmurer, store skjæringer og fyllinger samt unødig skade på vegetasjonen kan fort bli tilfelle dersom hyttene plasseres uten tilstrekkelig kompetanse. Det enkleste landskapet å bygge hytter i er slakt og småkupert landskap. Terrenget bør være slakere enn 1:6 og områder brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut overhodet. I alle tilfeller bør markante landskapsformer skjermes mot inngrep for å bevare områdets karakter.

Formingsveileder

Det bør stilles krav om fargebruk, materialbruk og bruk av utelys i reguleringplan ved utbygging. Mørke naturfarger og natur(like) materialer er å anbefale. Et fargeprogram for hyttefeltene kan med fordel utarbeides. Det bør også utarbeides retningslinjer for bruk av utelys i hytteområdene. Nattlandskapet i nyere hytteområder er har ofte vel så sterk fjernvirkning som daglandskapet på grunn av bruk av utelys. Valg av armatur som sender lyset nedover og blender for lys som går opp- og utover, vil dempe virkningen av hytteområdene i nattlandskapet.

Vegetasjon

Vegetasjonen er sårbar i fjellområder og bør i størst mulig grad skjermes og tas vare på ved utbygging. Vegetasjonen sørger også for le og er viktig for det lokale mikroklimaet. I byggeområdene bør det avsettes vegetasjonsbelter. Disse bør ha en bredde over 20 meter og kan kombineres med turstier og løyper. Ved utbygging bør anleggstrafikken avgrenses til framtidige vei- og ledningstraséer. På tomtene bør det hogges minst mulig og viktige vegetasjonsområder må sikres ved avsperring og avtaler. En detaljert rigg- og marksikringsplan bør utarbeides i forbindelse med byggeplan.



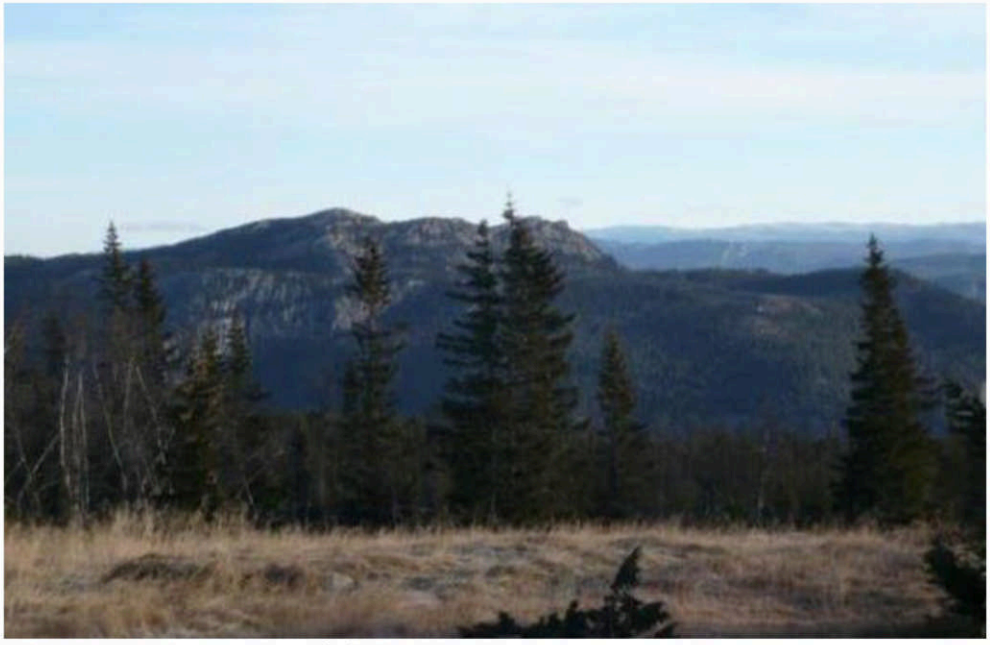
Bilde 3: Hytte på Dagalifjell med Rødberg, skog av fjellbjørk skermer og gjør hytta lite synlig i landskapet.

Generelt om landskapet i området

Norsk Institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) har utarbeidet et nasjonalt referansesystem for landskap og delt Norge inn i 45 landskapsregioner. De omtalte områdene i denne analysen omfattes i

hovedsak av landskapsregion 15 "Lågfjellet i Sør-Norge". Denne regionen kjennetegnes ved fjellområder opp til 1500 m.o.h. som øst for Langfjella domineres av småkuperte vidder som gjennomtrenges av små og store U-daler. Dette gir fjellene et grovt relieff med store høydeforskjeller. Denne regionen er den mest vannrike av alle og svært mange vassdrag er berørt av kraftutbygging. I tillegg finnes utallige småvann, pytter og tjern. Vegetasjonsmessig domineres landskapsregionen av fjellskog, samt låg- og mellomalpine soner med lyng- og grasvegetasjon.
Den tradisjonelle bruken av disse fjelltraktene har vært jakt, fiske, forskjellige typer av utmarksbruk (slått, beite) og setring. Noen av landets gjeveste fjellbeiter finnes i regionen, både for sau og villrein. I sammenheng med den tradisjonelle bruken har det historisk vært lite bebyggelse i regionen.

Seteranlegg og buer har utgjort hovedandelen av bebyggelse. I løpet av de siste 100 årene har hyttebebyggelse overtatt som hovedtype av bebyggelse i området, men disse har ofte fulgt samme høydelag som setrene. Av andre tekniske anlegg er anlegg i forbindelse med kraftutbygging.
Mange typer av veier finnes i området, fra gamle ferdaruter til nyere anleggsveier og kraftlinjer. (NIJOS, 2005)



Bilde 4: Landskapsregion Lågfjellet i Sør-Norge

De områdene hvor det foreslås ny hyttebygging i kommunedelplanen, er i hovedsak områder hvor det fra gammelt av har vært setring. Dette dreier seg om områder som ligger mellom bygda og høyfjellet. Det er voller/flater i landskapet som ble valgt ut til seterområder. Slik sett er det lange historiske spor i områdene; de har vært anerkjent og tatt i bruk av mennesker fra langt tilbake i tid og fram til i dag. Bruksområder endrer seg, men landskapet er mer eller mindre det samme og der de før så områder som egnet seg for setring ser vi i dag områder som kan egne seg for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

Kulturminner og kulturmiljøer

Nore og Uvdal kommune er rik på kulturminner fra steinalder, jernalder, middelalder og nyere tid. Kulturminner er spor etter mennesker og disse sporene finner vi både i områder med fast bosetning og i fjell og vidde områdene i kommunen. Nore og Uvdal kommune.
Fra middelalderen er det fredet et 20talls bygninger. I tillegg kommer et stort antall bygninger og andre kulturminner og kulturmiljøer fra 1600 fram til i dag som blant annet inkluderer jernbanen og vassdragsutbyggingens tidsalder på 1900 tallet.

Kommunedelplanen for kulturminner i Nore og Uvdal kommune ble vedtatt av kommunestyret 28.03.11. Planen synliggjør en del av det store spekteret av kulturminner som finnes i kommunen. Kommunedelplanen for Nore og Uvdal vest er rik på kulturminner. Noen av disse er automatisk fredet, det vil si at de er fra før 1537 kulturminner fra før denne tiden er det få av og derfor er disse automatisk fredet. Andre kulturminner innenfor planområdet er andre er valgt ut og fredet fordi de er verdivurdert til å ha nasjonal betydning.
Følgende vedtaksfredede kulturminner finnes innenfor planområdet:

Røysland Øvre (ID 86624), gnr/bnr 35/1
Tufto Nordre (ID 86626), gnr/bnr 40/1
Rauland Nordre (ID 86623), gnr/bnr 38/1
Galaker (Gallåk) (ID 86620) gnr/bnr 36/1
Uvdal stavkirke – Uvdal gamle kirkested (ID 85738), gnr/bnr 73/1, 73/2, 73/6
Opdal prestgard (ID 122618), gnr/bnr 73/6
Bakke Øvre (ID 86619), gnr/bnr 56/1
Lunda (ID 86622), gnr/bnr 79/2, 79/7, 80/16
Husebø Mellom (ID 86621), gnr/bnr 74/2, 2122/1
Spikketrå (ID 86625), gnr/bnr 61/7, 62/2
Rudi Nordre (Ro) (ID 86549), gnr/bnr 111/1, 111/2, 112/1
Numedalsbanen (ID 138917)

De automatisk fredede kulturminnene som er oppdaget innenfor planområdet er registrert på Askeladden. Noen av disse registreringene kan være svært gamle og kan derfor ikke måle seg med den standarden som finnes for innmåling i dag. Ved nye reguleringsplaner er det krav om å registrere kulturminner og de automatisk fredete kulturminnene får da også et sikrere vern.

Stortingsmelding nr. 35 «framtid med forfeste» viser i hovedsak til status og hva som må gjøres for å nå målene i stortingsmelding nr. 16 «leve med kulturminner». Målsettingen er å ta vare på mangfoldet av kulturminner og kulturmiljø som bruksresurser og som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskaping.
Det var tre hoved innsatsområder i stortingsmelding 16:
Ordinært vedlikehold på alle fredete kulturminner innen 2020
reduksjon av tap av fredete og verneverdige kulturminner, tapsprosenten skal ikke overstige 0,2 % i 2020
Den geografiske, sosiale, etniske, næringsmessige og tidsmessige bredden i de varig vernete kulturminnene og kulturmiljøene skal bli bedre, og et representativt utvalg skal være fredet innen 2020.

Det er først og fremst i punkt 2 og 3 kommunens innsats spiller en stor rolle i forhold t til planlegging, informasjon og registrering og vurdering for å kartlegge kulturminner. Kommunen må også forholde seg til statlige verneplaner.
Det ønskes en bærekraftig forvaltning av kulturarven, det går ut på at vi skal forvalte våre resurser slik at våre etterkommere også kan få glede og nytte av dem. Menneskene som har bodd i Nore og Uvdal fra de tidligste tider har lagt igjen spor og formet landskapet i kommunen. Kommunens historiske trekk viser til en steinalder med bruk at vidde og fjellområder og videre et landbrukssamfunn som også har utnyttet seg av fjell- og vidde resursene, i nyere tid er det først og fremst landbruk og energi produksjonen som har satt preg på bygda og som da den kom splittet samfunnet mellom arbeidere og bønder.
Å ta vare på kulturminner og kulturmiljø er viktig, både fordi landskapet er stedets egenart og det har skapt en identitet i forhold til at det å vite hvem man er har sammenheng med å vite hvor man kommer fra. Kommunen vil jobbe mot flere kulturmiljøer i kommunen, kulturmiljøene skal

representere hovedtrekk i historien og gjerne være områder der forskjellige epoker er representert. Det vil være naturlig å ta vare på seterområder, jern utvinning og kulturmiljø som omfatter tekniske kulturminner. Det ville være lette videre bevaring å få kulturmiljø over verdifullt landbrukslandskap, og områder rundt nasjonale kulturminner.

I en syv kilometer lang sørekspонert dalside ligger den vakre jordbruksbygda Uvdal kirkebygd . Fra de frodige, flate elveslettene i dalbunnen, klamrer gårdsbebyggelsen seg fast i den bratte dalsiden opp til 800 m.o.h. Lia har en stigning på hele 300 meter. Området avgrenses av skog i øst vest og nord, og dalbunnen i sør. Den solrike og svært bratte dalsiden skaper rom for bygdas gårder i tre ulike bebyggelsesetasjer.

Noe vest for Uvdal stavkirke ligger gårdene tettere og jordbrukslandskapet er åpnere enn ellers. Intensivt drevne engarealer, beitebakker, bjørkelunder, steingjerder, rydningsrøyser, åkerholmer, åkerreiner, smale vegetasjonsbelter og tradisjonell gårdsbebyggelse skaper et mosaikkpreget og opplevelsesrikt jordbrukslandskap. I de østlige og vestlige delene av kirkebygda ligger gårdene mer spredt, og en rekke skogteiger rammer inn grendene. På denne måten oppstår mindre avgrensede landskapsrom med et mer skjermet preg.

Grendene rommer gode eksempler på gammel trearkitektur. Mest kjent er Uvdal stavkirke fra ca.1170. Et karaktertrekk er at nærmest alle tun har gamle stabbur. Et annet særtrekk er de utallige steinrøyser som bedre enn ord, forteller om dalens jordbrukshistorie. Dessverre er de fleste av de nederste dobbelttuna dårlig vedlikeholdt. I dag er et bruk i ferd med å restaurere det nederste tunet, slik at dette lokale kulturfenomenet fortsatt blir bevart.



Bilde 5: Uvdal stavkirke fra ca 1170

Historie

Jordbrukslandskapet i Kirkebygda inneholder en rekke kulturminner fra de fleste epoker av Norges historie. Her ligger eldre og yngre spor etter menneskenes virksomhet side om side.I to fascinerende bøker av uvdølingen Reidar Fønnebø beskrives Uvdals betydning om gjennomfartsvei mellom Øst- og Vestlandet, fra de tidligste tider og opp mot 1800-tallet. Med sin østlige beliggenhet til Hardangervidda var Uvdal en hovedveiforbindelse mellom Øst- og Vestlandet allerede i forhistorisk

tid, der ferdselsåren Store Nordmanns-slepa gikk gjennom bygda. Langs traseen er det flere steder gjort funn fra steinalderen.

Et særegent fenomen som er bevart enkelte steder øst i Kirkebygda, er to-tun-systemet. I bratthellingene finner vi to tun til samme gård, hvor det øverste utgjør hovedgården med alle tilhørende bygninger. Det nederste tunet bærer gårdsnavnet med tilføyelsen -jordet, f.eks. Fønnebøjordet, og det har ofte ikke loft eller stabbur. Her bodde familien etter at buskapen var kommet fra setra og til avlingene der nede var brukt opp. På denne måten sparte man det tunge arbeidet med å få avlingen opp de bratte bakkene. Flyttingen til og fra tunene opphørte like etter siste krig.

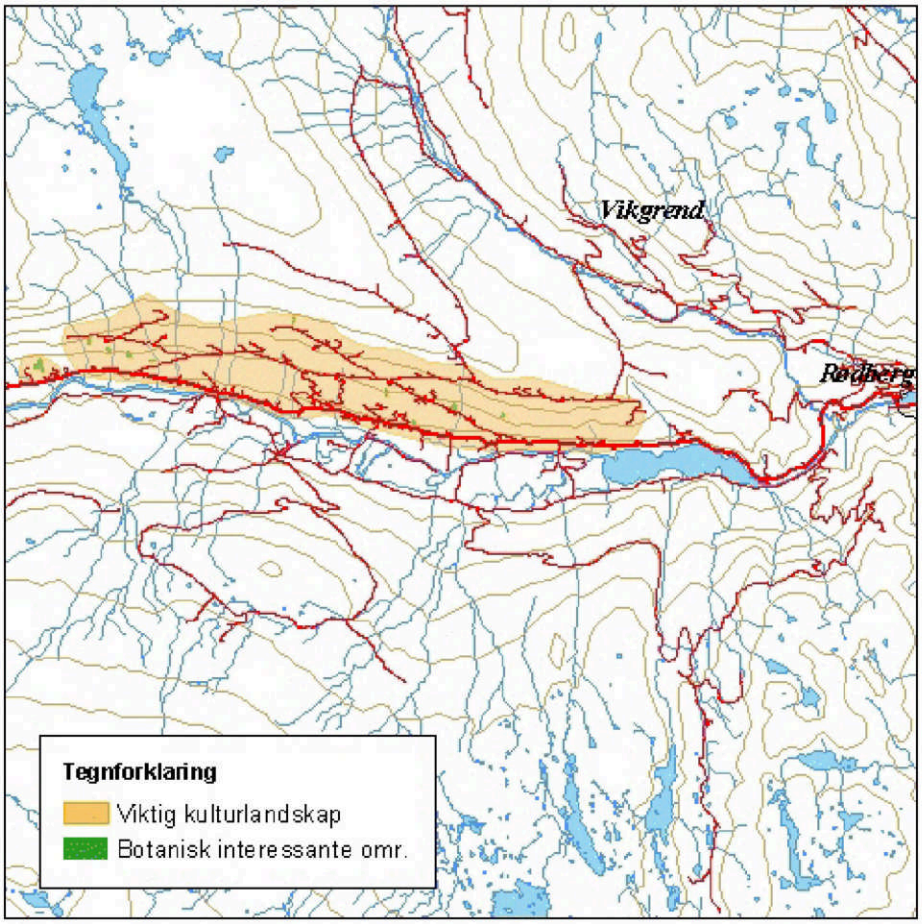
Før de moderne maskiner kom og forandret dalen, var det å dyrke et halvt mål jord for et årsverk å regne. De største steinene ble tatt ut om vinteren og kjørt av jordet med hest og slede. Å få stein ut av 20 mål jord var et livsverk. I steingjerdene og steintippene nederst i en gårds rydningslende kunne det være kjørt 50.000 lass med stein. De fleste steingjerder som i dag er med å prege landskapsbildet, er satt opp etter utskiftinga i slutten av 1800-tallet. Bare i tiåret 1929-39 ble det nydyrket 1532 dekar jord i Uvdal herred.



Bilde 6: Nore og Uvdal bygdetun i Uvdal kirkebygd

Vegetasjon og flora

Bare deler av området er undersøkt botanisk. De sentrale delene av slåtteenga ved Bakkan er en svakt kalkrik tørreng med arter som bakkesøte, marinøkkel, bakkestjerne, kvastsveve, tysk mure, vårveronika, veirublom, kjerteløyentrøst og prestekrage. I enkelte kantområder mot skogen finnes rik fukteng med ballblom, kvitbladtistel og skogstorkenebb. I de beita områdene lengre øst finnes innslag av noen rike, litt fuktige enger med lavvokste arter som jåblomst, fuglestarr og bråtestarr kant av dyrket eng sør for Beltesbrekke er det notert en stor bestand med storengkall.
Flere andre slåtteenger og beitemarker (se lokaliteter nevnt under kulturmarkstyper) er artsrike og lite gjødsla, med forekomst av arter som storengkall, småengkall, smalkjempe, dunkjempe, prestekrage, fagerknoppurt, bakkestjerne, harerug, gjeldkarve, finnskjegg, bakkemynte og flekkgrisøre.



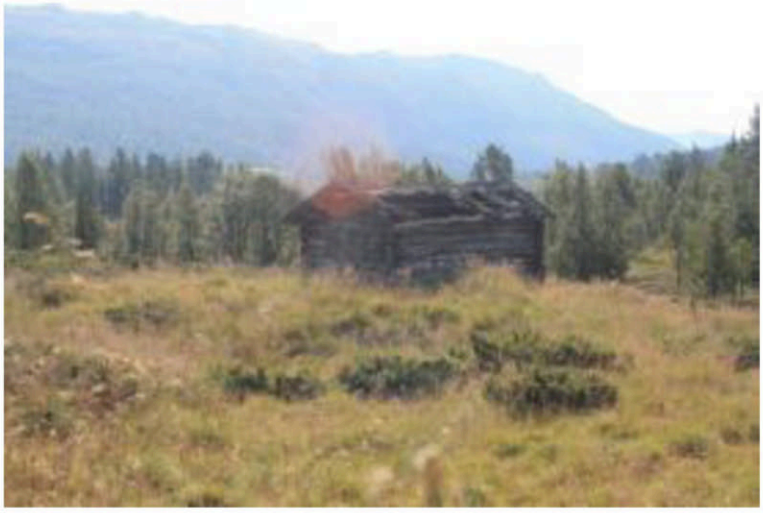
Figur 5: Viktige kulturlandskap og botanisk interessante områder.

Seterområdene

Innenfor planområdet er det mange setre som ikkje er i drift i dag, både på Dagalifjell med Rødberg og i Smådøl.



Bilde 7: Gammel setervoll i Smådøl. Seterbua er tatt vare på, og hytte har erstattet tidligere seterbu.



Bilde 8: Gammel seterbu i Smådøl

Seterbebyggelsen
(Kilde: Kommunedelplan for kulturminner Nore og Uvdal kommune)

Kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest er i stor grad en plan som vurder utbygging av fritidsbebyggelse mot ulike verneinteresser. Kulturminner og kulturmiljø er ett av disse. I den forbindelse blir seterene og seterområdene sentrale. Det er en del fellestrekk i bebyggelsen. Mange av seterhusene er lave tømra hus med saltak, noen er kledd med bordkledning i nyere tid. En del nyere bygninger er reisverksbygninger, men fortsatt ganske små og lave bygninger. Takkledning er som regel takplater eller torvtak. Setertunene består som regel av to til tre bygninger, samt de frittstående løene som ofte er plassert midt ute på slåttemarka.

Historisk besto setrene av få og enklere bygninger. Mange gårder hadde ei seter, men de fleste hadde to: heimseter og langseter. Det er også eksempler på at enkelte gårder hadde tre eller flere setrer. Bakgrunnen for seterdrifta var å kunne utnytte beiteressursene i utmarka og spesielt i fjellet bedre. Det var også en alminnelig oppfatning at fjellgraset var mer næringsrikt og ga bedre smør og melk. Setertunet hadde vanligvis 2-3 bygninger, men på enkelte setrer kunne det være flere hus.

Seterbua
De eldste buene vi kjenner til var toroms bygninger med et burom og ei mjølkebu. Dette kunne være enkle årebuer, som fortsatte å være i bruk som årebuer utover 1700-tallet og i enkelte tilfeller ut på 1800- og 1900-tallet. Skillet mellom sjølve bua og mjølkebua var ofte utført som en bordkledning (tiler), kalt skillfellkledning.

Etter hvert ble denne typen erstattet av ei seterbu med tre rom. Det ytterste rommet var utført som ei sval, med skillfellkledning i veggene, ofte med tømmer i røstet. Svala, gjerne kalt vaktarsval eller sjåbu/sjobu, var oppbevaringsrom for ved, redskap og kanskje litt klær, og ble etter hvert også brukt som kokerom (kokehus) for primkjelen. Da hadde bua fått peis og pipe, og primkjelen koblet til denne eller som et separat stålrør ut gjennom taket.

Utover 1800-taller og godt inn på 1900-tallet ble buene ofte bygd som enklere toroms hus uten vaktarsval. På mange skogssetrer finner en denne varianten. Hvorfor seterbua på ny ble forandret kjenner vi ikke til, men trolig ble det på slike setrer kokt ute i et eget kokehus.

Fjøset

Fjøset på setra var gjerne etter samme modell som fjøset hjemme på gården. Huset bestod av ett rom, men på lange fjøs måtte det gjerne deles i to, som regel ved at det ble laftet inn en gavl i midten av rommet. Fjøset hadde inngang i den ene enden og møkkaluke i den andre enden. Det var ei rekke med båser på hver langvegg, der kuene stod bundet rett i veggen. Det var ikke krybbe i fjøset.

På enkelte setre ble det laget et høytrev over sjølve fjøset. Dette er nok en nyere variant enn det mer alderdommelige lave seterfjøset. Stort sett var seterfjøset laftet. Enkelte steder var Fjøset murt i stein. Omfanget av steinfjøs i et nokså avgrensa geografisk område har sikkert sammenheng med at det der var god tilgang på egna murestein.

Fordi kyrne som regel ble tatt inn om natta, var det behov for et fjøs på setra. I det minste var det påkrevd å ha fjøs for melkingens del, selv om værforholdene kanskje tillot uteopphold. Men med en større rovdyrtrussel enn vi kjenner i dag var det nok påkrevd å ha dem inne. Sauer og geiter gikk mer ute, men selv disse kunne det være aktuelt å ta inn.

Seterløe

Vollene på setra ble som regel slått. Dyra gikk på utmarksbeite, og det var viktig å spare på det fine graset som vokste på vollene til vinterfôr. Når slåttonna var ferdig nede i bygda gikk slåttekarene til setra for å ta slåtten der. Først ute var heimsetra, og så kom langsetra i neste omgang. Høyet kunne lagres i stakk, men ble for det meste lagret i egne enkle løer eller på høytrev over fjøs eller stall, og kjørt hjem til bygda på sledeføre. Setrene kunne ligge langt unna sjølve gården, og det kunne være en omfattende jobb å hente hjem høyet. Mange gårder hadde en vesentlig del av sin høyproduksjon på setrene.

Temakart

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet temakart for både kulturmiljø og naturmiljø. På temakartene er det også vist innspill til kommunedelplan i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

Temakart for kulturmiljø viser registrerte områder for kulturlandskap, setre, kulturminner, både områder og punkt og fredede bygg, Sefrak.

Temakart for naturmiljø viser arealsoner og grense for villreinens leveområde i regional plan for Hardangervidda, naturtyper som er svært viktige, viktige og lokalt viktige, artsforekomster, områder og punkt, grenser for inngrepsfrie soner og verneplan for vassdrag.

Følgende temakart er utarbeidet som grunnlag for kommunedelplan:
Høydelagskart
Hellningskart
Kulturmiljø
Naturmiljø
Skogsbonitet
LNFR-områder

Vurderinger etter 2. gangs offentlig ettersyn.

Naturmangfoldloven: Samlet vurdering av alle tiltak i kommunedelplanen for Dagalifjell med Rødberg

Naturmangfoldloven fastsetter forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter i naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

> **§ 4.** *(forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer)*
> Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det er rimelig.
>
> **§ 5.** *(forvaltningsmål for arter)*
> Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.
> Forvaltningsmålet etter første ledd gjelder ikke for fremmede organismer.
> Det genetiske mangfoldet innenfor domestiserte arter skal forvaltes slik at det bidrar til å sikre ressursgrunnlaget for fremtiden.

Villreinen er en norsk ansvarsart fordi Norge er det eneste landet i Europa som har intakte høyfjellsøkosystemer med bestander av villrein. Norge har således et internasjonalt ansvar for å ta vare på villreinstammen, og Hardangervidda framstår i dag som det største sammenhengende villreinområdet i Norge. Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg omfatter en liten del av arealet som Nore og Uvdal kommune har innenfor nasjonalt villreinområde, jf regional plan for Hardangervidda. Det er derfor viktig at arealdisponeringene i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg ivaretar villreinen i tråd med internasjonale forpliktelser.

> **§ 8.** *(kunnskapsgrunnlaget)*
> Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
> Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 skal primært baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, både vitenskapelig og erfaringsbasert, og legges til grunn tidlig i planprosessen. Det skal framgå om kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Dette har betydning for anvendelsen av de øvrige prinsippene.
I hvert av de foreslåtte byggeområdene er eksisterende kunnskap om naturmangfold vurdert. Dette kommer fram av konsekvensutredningen av de enkelte områdene. Eventuelle funn har fått konsekvens for hvordan innspillet er håndtert. Det er ikke gjort utfyllende undersøkelser av naturmangfold i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dersom Nore og Uvdal kommune ser behov for ytterligere undersøkelser av planområdene ved reguleringsplanarbeid, vil dette kunne kreves.

Nore og Uvdal kommune anser kunnskapsgrunnlaget for villreinen som svært godt, og regional plan for Hardangervidda legges til grunn for vurderinger knyttet til villreinens leveområde. Det er ikke foreslått nye byggeområder innenfor nasjonalt villreinområde.
Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, vurderes oppfylt.

> **§ 9.** *(føre-var-prinsippet)*
> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vedrørende landskap, økosystemer, naturtyper og arter vurderes tilstrekkelig. Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er en kommunedelplan med overordnede prioriteringer, og mer konkrete vurderinger vil bli foretatt på reguleringsnivå. Det vurderes lite sannsynlig at tiltakene vil medføre vesentlig skade på landskap, økosystemer, naturtyper og arter.

> **§ 10.** *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*
> En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Små tiltak eller enkeltvise tiltak vil ofte hver for seg ikke ha stor betydning for den samlede belastningen på naturmangfoldet. Legger man imidlertid summen av tiltak over tid sammen, kan den samlede belastningen bli så stor at det ikke er mulig å opprettholde eller nå forvaltningsmålene slik de er fastsatt for naturtyper, økosystemer og arter i §§ 4 og 5. Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter ved å se summen av tidligere, nåværende og framtidig påvirkning på dette naturmangfoldet i sammenheng.
Kommunedelplan Daglifjellet med Rødberg er i hovedsak en fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse i Nore og Uvdal. Kommunen ønsker å satse på fritidsbebyggelse i kommunen, med de dokumenterte ringvirkninger dette har for verdiskapning og sysselsetting. Det vurderes samtidig viktig å ta vare på de områdene som ikke er berørt av fritidsbebyggelse. I kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg kan områdene for fritidsbebyggelse deles inn i følgende delområder:
Tunhovedfjorden og Smådøldalen: utvikling av eksisterende område for fritidsbebyggelse. Endring av deler av området fra spredt fritidsbebygelse til byggeområder for fritidsbebyggelse.
Kirkebygda/ Månet/Fønnebø: En fortetting av dette område, med unntak av jordbruksarealene, vil kunne bygge opp om eksisterende infrastruktur. Områdene som helhet ligger adskilt fra boligbebyggelse og kan bli attraktive hytteområder med gode utsiktsforhold og adgang til turterreng med stier og løyper. Det opprettholdes en korridor mellom gårdstilknytta bebyggelse/ boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.
Øvre Uvdal: Utarbeidet områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder med sterkt fokus på utvikling av reiselivsmessig infrastruktur.
Dagalifjell: Noe tilrettelegging for spredt fritidsbebyggelse i området ved Torsetlia
For å ivareta hensynet til villreinen og dens tilgang til nødvendige vinterbeiter vurderes kanaliseringen av ferdsel gjennom sti- og løyper som viktig. Kommunens sti- og løypeplanen er derfor et viktig verktøy og spesielt viktig blir vurderingen av eksisterende og planlagte nye skiløyper / stikka løyper.

> **§ 11.** *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*
> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Kommunen har lagt tilgjengelig og eksisterende kunnskapsgrunnlag til grunn for vurderingen av nye tiltak i kommunedelplanen. Dersom det skulle vise seg å være behov for ytterligere undersøkelser vil det bli stilt krav om dette ved utarbeiding av reguleringsplan. Denne kostnaden vil pålegges tiltakshaver. I forbindelse med reguleringsplan kan det kan også være aktuelt å pålegge tiltakshaver:
å overvåke naturtilstanden
å velge en mer kostbar og tidkrevende teknikk, lokalisering eller driftsform.
å gi pålegg om retting eller avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer skadene på naturmangfoldet.

> **§ 12.** *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*
> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Bestemmelsen omfatter også lokalisering, og dermed mer enn paragrafoverskriften alene tilsier. Formålet med bestemmelsen er at forvaltningen finner fram til løsninger som er til det beste for samfunnet. I kommuneplanprosessen har dette medført at en del innspill ikke er kommet med i endelig kommunedelplan på bakgrunn av en negativ konklusjon av konsekvensutredningen.

Forholdet til kommunedelplan for stier og løyper

Parallelt med arbeidet med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg utarbeides kommunedelplan for stier og løyper for hele Nore og Uvdal kommune. Denne planen ble lagt ut til 2. gangs høring våren 2016.
I kommunedelplan for stier og løyper er regional plan for Hardangervidda en viktig premissleverandør. Ferdselen kanaliseres ikke innover i villreinens leveområde. Dagalitangen som nå er tatt ut som villreinområde og klassifisert som «fjell og annen utmark» har et omfattende sti- og løypenett.
Hovedtyngden av konsentrasjonen i sti og løypenettet på Dagalifjell konsentreres i området langs Fv 40 og østover, mot Smådøldalen og Dagalitangen. Dette kanaliserer i stor grad ferdselen utenfor og i ytterkant av villreinens leveområde.
Uvdal alpinsenter og Uvdal alpinpark knyttes sammen i en sammenhengende skiløype, miljøringtrasen.

Vurdering av planens samlede konsekvenser for miljø og samfunn

Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er i hovedsak en fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse i Nore og Uvdal. Kommunen ønsker å satse på fritidsbebyggelse i kommunen, med de dokumenterte ringvirkninger dette har for verdiskapning og sysselsetting. Det er samtidig viktig å ta vare på de områdene som ikke er berørt av fritidsbebyggelse. En viktig forutsetning for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er regional plan for Hardangervidda som ble vedtatt i 2011. I denne planen ble Dagalitangen tatt ut, og Lufsjåtangen ble beholdt i nasjonalt villreinområde. Denne prioriteringen gjør at Nore og Uvdal kommune konsentrerer utviklingen av områder for fritidsbebyggelse på Dagalifjell, og tillater ingen ny fritidsbebyggelse på Lufsjåtangen.

Utsnitt av Planbeskrivelse med konsekvensutredninger for Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde.

Utarbeidet av Asplan Viak for Nore og Uvdal kommune.

Områder som inngår i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er også fremmet som innspill til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg.
Områdene er ulikt nummerert i de to planene:

Kommunedelplan	Områdeplan
12 og 41	83F
41	83N
42	35
73	83N
74	87F
78	3
80	7
85	15
86A	9
86A	10
86A	16Ø
86A	83F
86B	16V
92	6
Nordre Brøstrud gnr/bnr 11/1	Nordre Brøstrud

Enkeltområder

Nedenfor er de enkelte områdene beskrevet.

Områdene i Nørstebølia øst

I området Nørstebølia øst rundt toppen av Uvdal Alpinpark, inngår områdene 16Ø, 9, 10, 83F og 83N inkludert område for nytt servicebygg i reguleringsplanen. Deler av området ligger innenfor eksisterende reguleringsplaner for Uvdal Alpinpark og Nørstebølia, og deler av området er tidligere uregulert.

Området ligger sentralt i forhold til Uvdal Alpinpark, og det er ønske om en høyere utnyttelse for å bygge opp under alpindestinasjonen. Deler av området ligger i kategori B (viktig for reisemålet) i ABC-analysen.

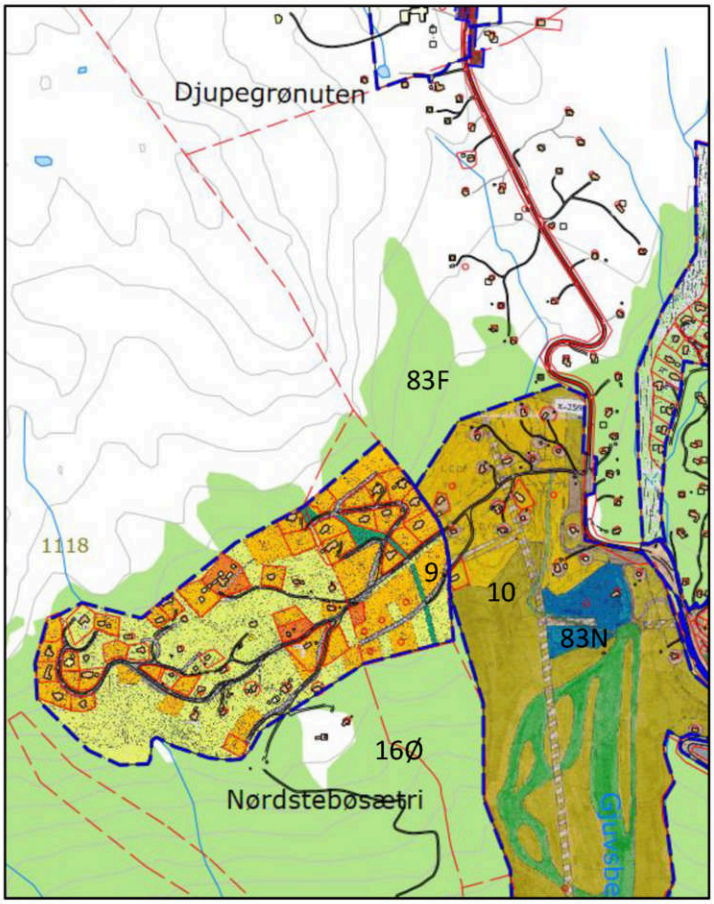


Fig 29: Utsnitt av eksisterende reguleringsplaner Nørstebølia og Uvdal Alpinpark som blir delvis erstattet av områdereguleringsplanen.



Landskap:
Området ligger i hovedsak i et landskap definert som åpen liside (middels viktig landskap), med slake partier øverst og brattere partier nederst. Innenfor området ligger det også mindre partier med markerte nuter/fjellrygger som er eksponert for omgivelsene. Fra store deler av området er det storslått utsikt over Uvdal. Det ligger en del eksisterende, frittliggende hytter og atkomstveier innenfor området i dag.

Naturmiljø:
Området ligger sørvendt med fjellbjørkeskog som varierer mellom rik og fattig vegetasjon. De lavtliggende partiene består av barskog, fortrinnsvis furu. I det mellomste partiet er den en del lauvskog, hovedsakelig bjørk. Området her er fuktig. Dess lengre nordover man kommer avtar barskogen til fordel for fjellbjørk og einer.
Det er registrert fem naturtypelokaliteter (nr 2, 3, 7, 8 og 12) innenfor området:
Nr 2: Bjørkeskog med høgstauder og viktig bekkedrag, regionalt viktig. Rødlistearten engbakkesøte er funnet på to steder innenfor lokaliteten
Nr 3: Bjørkeskog med høgstauder og viktig bekkedrag, svak regional verdi.
Nr 7: Naturbeitemark
Nr 8: Stor, gammel furu
Nr 12: Bjørkeskog med høgstauder

Kulturmiljø:
Innenfor området er det registret 3 automatisk fredede kulturminner (kullgroper) og et kulturminne – bosetning, som ikke er fredet. Dette er en lokalitet med en hustuft og fire rydningsrøyser.

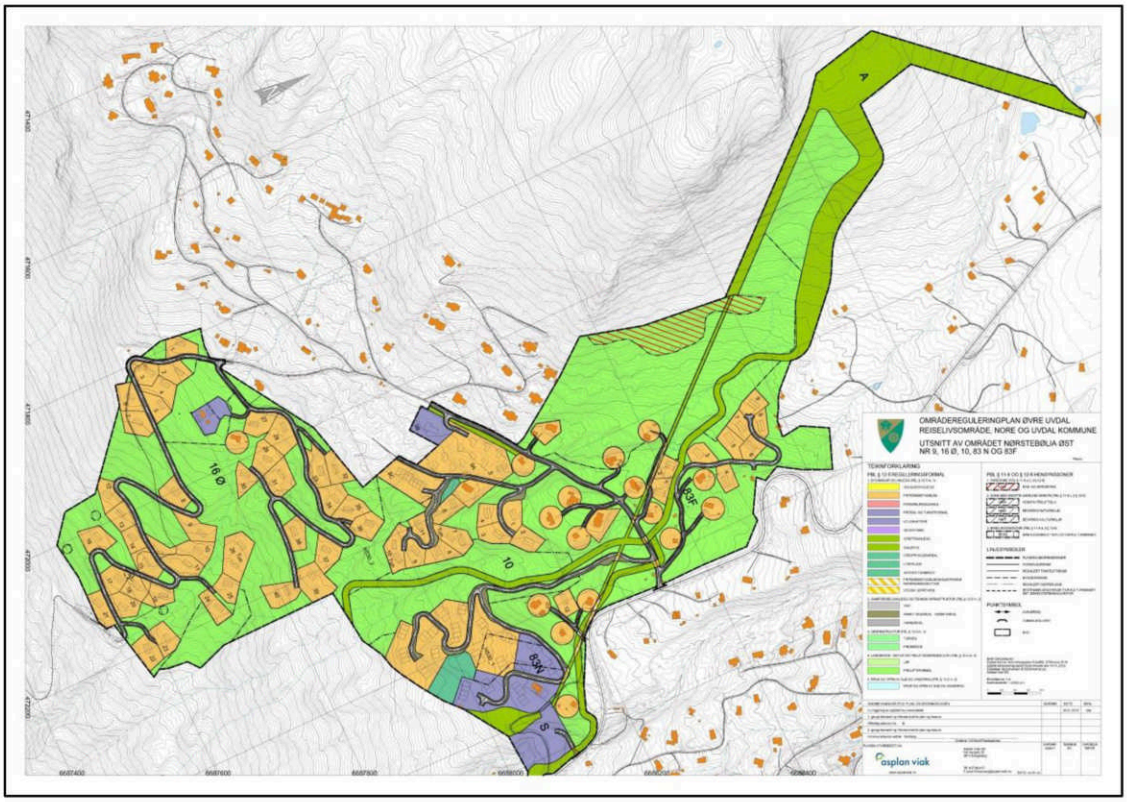


Fig 30: Utsnitt av plankartet for områdene i Nørstebølia Øst

Område 16Ø

Område 16Ø ligger på eiendommene gnr 3, bnr 10 og gnr 4, bnr 1, og er tidligere uregulert. Området er relativt bratt, flere partier er brattere enn 1:3 og derfor lite egnet som byggegrunn. Utbyggingsarealene er lagt på hyller i terrenget.

Planen omfatter 40 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, hvorav 1 tuntomt. I tillegg er det lagt til rette for et mindre næringsområde for turistformål / servering / overnatting lengst nord ved Nørstebøsetra. Dette området ligger innenfor registret naturbeitemark (nr 7). Ved å regulerer området til næring, med forbud mot fradeling og begrenset byggegrenser, kan området driftes og skjøttes under ett og dermed bevare noe av sin kvalitet. Plassering av bebyggelse er trukket inn på det relative flate platået for å minske fjernvirkning og samtidig være i kort avstand til adkomstmuligheter. Deler av naturbeitemarken er også disponert til tomtene 4 og 5.

Området med hustuft er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse (tuntomt nr 26).

Deler av atkomstveien er lagt oppå eksisterende v/a-trase for å utnytte en trase som ligger godt i terrenget og egner seg godt til veitrase. Ved prosjektering må det tas høyde for at veien må bygges noe opp av hensyn til underliggende ledninger.

Gammel driftsvei på eiendom gnr 3, bnr 10 er for bratt til å være atkomstvei, og det er regulert inn ny vei med akseptable stigningsforhold.

Det er unngått å plassere bebyggelse på de mest fremtredende, dvs de høyeste partiene av de markerte ryggene / nutene i området.

Naturtypelokalitet 8 blir ikke berørt av utbyggingen. En mindre del av lokalitet nr 12 blir berørt av byggeområde for to tomter for å utnytte mulige hyller i terrenget.

Område 9

Område 9 ligger på eiendommen gnr 4, bnr 8. Hele området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Nørstebølia.

Planen legger til rette for et konsept hvor det kan bygges inntil 10 mindre , frittstående enheter på 75 – 85 m2 i øvre del av området, og leilighetsbygg med inntil 22 enheter med eventuelt næringsfunksjoner i tilknytning, nederst i området. Det er også satt av areal til et fellesbygg / næringsbygg i tilknytning til de mindre frittstående enhetene.
Parkering skal løses på felles p-plasser i tilknytning til atkomstvei, og eventuelt som parkeringskjeller i leilighetsbygget.
Det vil være mulig å skli på ski fra området og ned til alpinbakken.
En mindre del av området som er registrert som naturtypelokalitet nr 2 ligger innenfor byggeområdet i planen. Dette er et areal som også er avsatt til byggeområde i eksisterende reguleringsplan. Funnet av rødlistearten engbakkesøte er ikke gjort i denne delen av området, men i øvre del av lokaliteten. (Ref rapport om biologisk mangfold.)
I planen er det prioritert å sikre naturtypelokalitet nr 2 i det sammenhengende området som ligger ovenfor veien. I dette området er det ikke planlagt ny bebyggelse av hensyn til naturverdiene.

Område 83F
Område 83F ligger på gnr 5, bnr 3, på nordsiden av atkomstveien til Nørstebølia. Deler av området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Uvdal Alpinpark. Den øverste delen av området er tidligere uregulert.
Planen legger til rette for fortetting av eksisterende hytteområde med 9 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse.
I vest er det satt av et større område med hensynssone bevaring av naturverdier for å ivareta hensynet til naturtypelokalietet nr 2 hvor det er gjort funn av engbakkesøte. Området lengst i vest er vurdert i forhold til skredfare, og avsatt som fareområde for skred, ref skredfarerapport.
Støyberegninger viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå for alle de 9 fritidsboligene uten skjermingstiltak.

Område 10 og 83N
Område 10 og 83N ligger på gnr 5, bnr 3, på sørsiden av atkomstveien til Nørstebølia. Området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Uvdal Alpinpark.
Planen legger til rette for utbygging av 10 tomter og 2 tuntomter for frittliggende fritidsbebyggelse, samt leilighetsbygg i inntil to etasjer med til sammen inntil 122 enheter innenfor disse områdene. Illustrasjonene av bygg på plankartet viser 4 – 10 enheter pr bygg, med leilighetsstørrelse på ca 75 m2 samt balkong / terrasse. Biloppstilling kan løses på bakkeplan eller i garasjekjeller. Et sentralt grøntområde på en liten høyde ligger lett tilgjengelig for alle leilighetsbyggene. Gjennom området for leiligheter skal det sikres en sammenhengende grønn forbindelse, uten kryssing av bilatkomster, som gir leilighetsbyggene direkteatkomst til alpinbakken gjennom friområdet. Dette er sikret gjennom hensynssone for friluftsliv på plankartet med tilhørende bestemmelser.
I forbindelse med veiframføring til de sørvestligste tomtene og leilighetsbygget på område 9 kan terrenget fylles opp, forutsatt at det gjøres i stand til leikeområde.
Det er registrert en naturtypelokalitet (nr 3) langs bekkedalen som går gjennom området. Størsteparten av arealet opprettholdes som naturområde, men for å komme fram med vei og løype er noe av traséene lagt inn i lokaliteten. Lokaliteten har svak regional verdi. Byggeområdet for leilighetsbyggene og skiløypa ned til alpinbakken er sentrale elementer i områdereguleringsplanen for å styrke reisemålet kommersielt, og er derfor vurdert som viktigere å prioritere enn hensynet til naturtypelokaliteten i dette området.
De frittliggende tomtene for fritidsbebyggelse vil ha direkte eller enkel atkomst til skiløypa og alpinbakken.
Områdene for leilighetsbygg er delt i to arealformål: Området som ligger nærmest Uvdal Alpinpark er satt av til turistformål; utleieenheter (83N). I den andre delen av området er området regulert til privat fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie (del av område 10). Forskjellen mellom de to områdene er at innenfor arealet for turistformål er det utleieplikt (utleie minimum 9 mnd i året), mens det i det andre området er en utleiemulighet (utleie i maksimum 6 mnd i året).

Hensikten med denne delingen er å sikre at de mest sentrale områdene faktisk blir brukt til utleie. Samtidig tar man innover seg noen realiteter i forhold utfordringene som er i utleiemarkedet, og åpner for at deler av området ikke har en plikt til utleie, men derimot bygges ut på en slik måte at det appellerer til et marked som ønsker å leie ut. Disse områdene skal bygges ut med mindre leiligheter, alternativt leiligheter med stor overnattingskapasitet for å sikre at konseptet appellerer til en kjøpergruppe som kan være interessert i å leie ut. Kjøperene av leiligheter i dette området vil være innforstått med at de har fritidsbolig i et område det er utleie og at naboskapet vil være prega av dette. Ref kap 7. 1 «Arealstrategier på bakgrunn av ABC-analysen»
Det er satt av område for servicebygg med inntil 10 leiligheter i 2. etasje inntil heisen i Uvdal Alpinpark. Her kan det oppføres servicebygg og anlegges parkeringsplass for alpinanlegget. Bygg kan inneholde ulike funksjoner som bygger opp under driften av alpinanlegget, slik som billettsalg, proshop, varmestue, servering og liknende. Atkomst til område er løst med ny avkjøring fra Fv 40, 50 m nord for avkjøringen til Høk. Støyberegninger viser at området for servicebygg ligger i gul støysone. Fritidsleiligheter bør derfor legges lengst vest i bygget for å skjermes fra vegtrafikkstøy av den øvrige bygningsmassen.

Område 16 V: Nørstebølia vest
Område 16 V ligger på gnr 1, bnr 1 og gnr 2, bnr 1. Området har atkomst fra veien opp til hytteområdet Veraldrud, og mellom dette området og Nørstebølia.

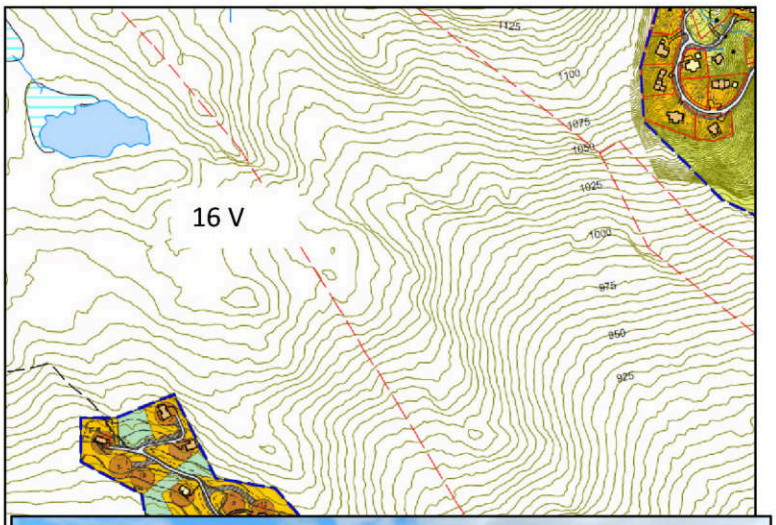


Fig 31: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan Veraldrud og del av Nørstebølia som område 16 V ligger mellom.

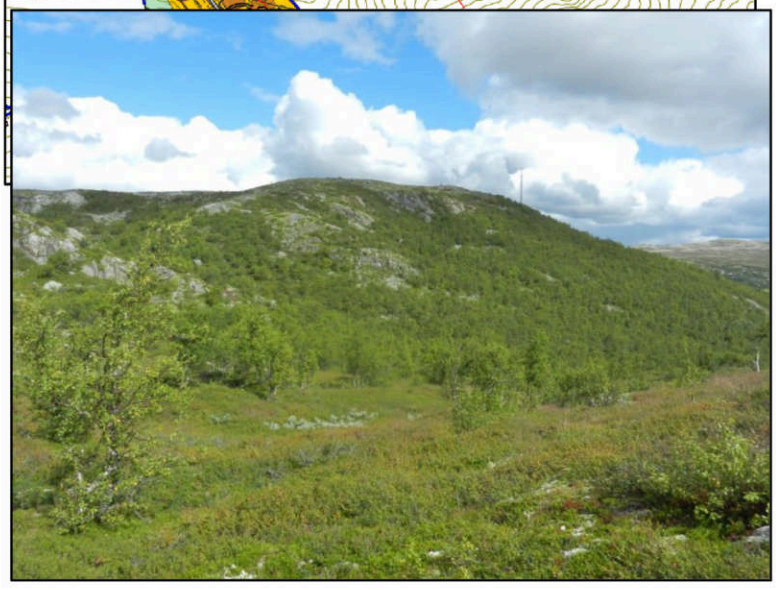


Fig 32: Utsikt østover fra området, mot Djupegrønuten

Landskap:
Planområdet strekker seg fra lavtliggende fjellpartier til et større og overordna fjellparti med overgang til høyfjell og skoggrense. Samtlige hytter vil ha god utsikt til fjerntliggende områder. Tomtene i vest vil ha utsikt mot Jønndalen, mens de andre vil ha god utsikt utover Uvdal og fjellpartiene østenfor.
Området lengst vest ligger innenfor en overordna fjellformasjon med en tydelig nut/rygg som strekker seg sørover. Det er i stor grad unnlatt å plassere hytter på denne ryggen, men det har vært nødvendig å tilrettelegge for veiframføring langs nutens vestre side for å betjene hyttene på de øvrige partiene.
Området lengst øst ligger innenfor en storskala dalformasjon. Her er det plassert 8 hytter innenfor og 1 utenfor.

Naturmiljø:
Planområdet strekker seg fra ca 1050 moh til 1100 moh. Området er preget av fjellbjørk og lyng. På de flate partiene er det innimellom tendens til myrpartier og på det øverste platået ligger et lite vann. Øst for planområdet ligger en større lokalitet av bjørkeskog med høgstauder. Lokaliteten er av regional verdi. Området vil ikke bli berørt av planforslaget.

Kulturmiljø:
Det er ikke registret funn av nyere eller eldre tids kulturminner innenfor området
Friluftsliv:
Det går i dag en sti fra hytte 1/1/6 opp gjennom planområdet og frem til myrpartiet med vann. Denne stien strekker seg videre inn i fjellet nordover og er opprinnelig et sauetråkk som i dag benyttes av hyttebrukerne i område. Stien er ikke avmerket på kart, men er målt inn med GPS. Det er ingen andre stier eller løyper i området, men det er tilrettelagte skiløyper i fjellet innenfor.

Planforslaget:

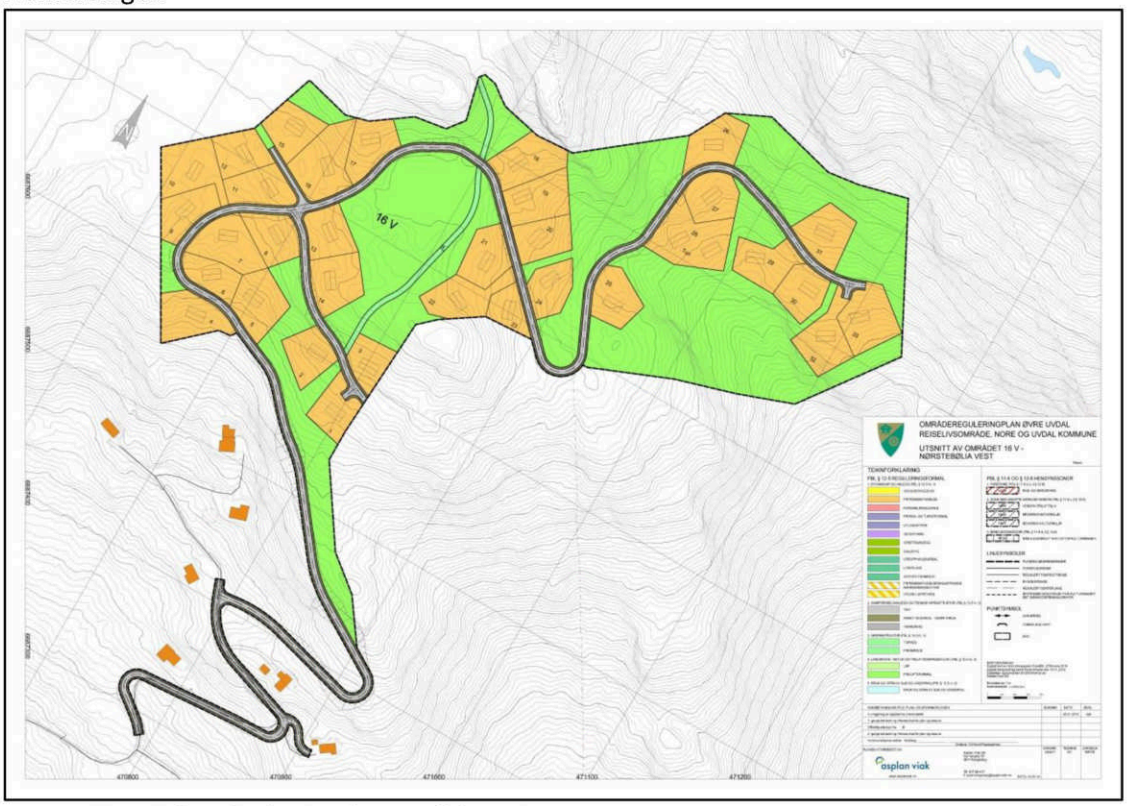


Fig 33: Utsnitt fra plankartet for område 16 V

Planen omfatter 33 hyttetomter (hvorav 1 tuntomt) med en gjennomsnittsstørrelse på +/- 1200m2. Området er en forlengelse av reguleringsplan Veraldrud som ligger lengre sør. Adkomst til planområdet er via eksisterende hytteområde, og det forutsetter at del dagens adkomstvei utbedres for fremtidig trafikkbelastning. Dette vil ha betydning for en eksisterende hytteadkomst, som må legges noe om. Dette er tatt med i reguleringsplan.
Den første delen av ny veg blir noe bratt, men ingen steder brattere enn 1:8 som anses som det bratteste en kan legge denne type veg. Videre oppover er det greiere stigningsforhold med 1:10 – 1:12.
Eksisterende nord-sørgående sti er lagt inn i planen for å sikre turforbindelse ut til friluftsområder og utsiktspunkter innenfor og utenfor planområdet. Innenfor planområdet ligger et større platå med myr og bergknauser. Dette er holdt åpnet for å unngå eksponering fra omkringliggende områder, samt kunne nyttes som felles «friområde» og utsiktspunkt.

Område 35: Uvdal hyttegrend
Område 35 ligger på gnr 5, bnr 3 øst for Uvdal hyttegrend. Området er tidligere uregulert, og kobler seg på atkomstveien i Uvdal hyttegrend.

Landskap:
Planområdet ligger i åpen liside i slakt terreng i fjellbjørkeskog opp mot høyfjellet.

Naturmiljø:
Området ligger i fjellbjørkeskog med fattig vegetasjon. Det er ikke gjort funn av naturtypelokaliteter innenfor området.

Kulturmiljø:
Det er ikke registret funn av nyere eller eldre tids kulturminner innenfor området
Planforslaget:
Planen legger til rette for 3 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse.

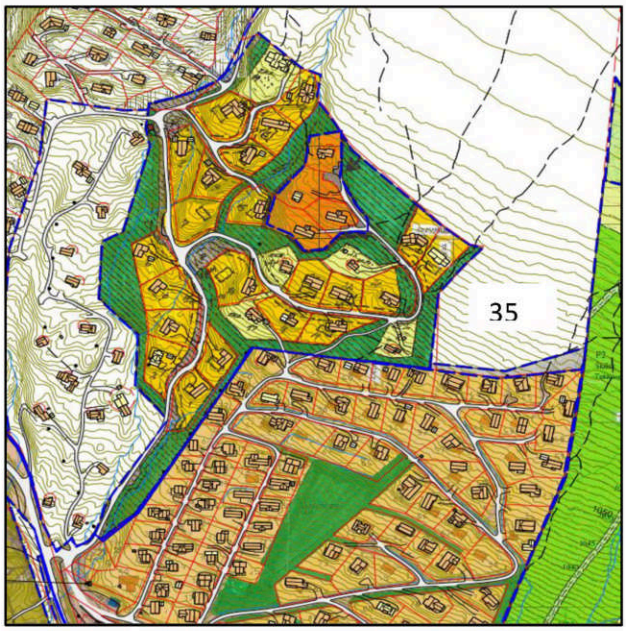


Fig 34: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Uvdal Hyttegrend som ligger vest for området, Høk som ligger i sør og Fjellsnaret 1 som ligger i øst.



Fig 35: Bildet sett fra atkomstvei sørøstover



Fig 36: Utsnitt av plankartet for område 35

Nordre Brøstrud
Området ligger på gnr 11, bnr 1 i Brøstrudlia, øst for Deilebekken. Atkomst fra atkomstveien i Brøstrudlia.
Området er tidligere (flate-)regulert til fritidsbebyggelse og vedtatt av kommunen men ikke kunngjort. Når det nå utarbeides en større områdereguleringsplan, har Fylkesmannen reist spørsmål rundt dette, og kommet med innvendinger angående kulturminner i vedtatt plan. Slik denne foreligger vil mange av de automatisk fredede kulturminnene bli berørt og måtte dispenseres for ved realisering av planforslaget.
Kommunen har besluttet at planen skal løftes inn i områdeplan Øvre Uvdal reiselivsområde. Først og fremst for å se på muligheter for å redusere konflikter med kulturminner slik Fylkesmannen er opptatt av, men også for å tilpasse skiløyper i forhold til dagens situasjon og andre nærliggende planområder der dette er planlagt.

Planforslaget:
Planforslaget som nå foreligger reduserer antall kulturminner/kulturmiljøer som vil bli berørt fra tidligere 5-6 til 2-3. Dette er gjort ved å endre veiframføring og tilpasse bygeområder. Grunneier var opptatt av at antall tomter ikke ble redusert, det vil si at målet om 24 tomter ble opprettholdt. Planen viser ikke tomtegrenser, men det er gjort en utsjekk som viser at 24 tomter fint kan realiseres innenfor utbyggingsområdene.
Den tidligere skiløypetrasen er også endret slik at den skal kunne sammenkoples med dagens løype i vest og fremtidig løype innenfor Fjellsnareplanen. Grunneier har ønsket at traseen ikke skal ligge for tett inntil setervollen, slik at denne er trukket et godt stykke unna for å ivareta en buffer.
Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det må lages detaljreguleringsplan for byggeområdene før de kan bygges ut.

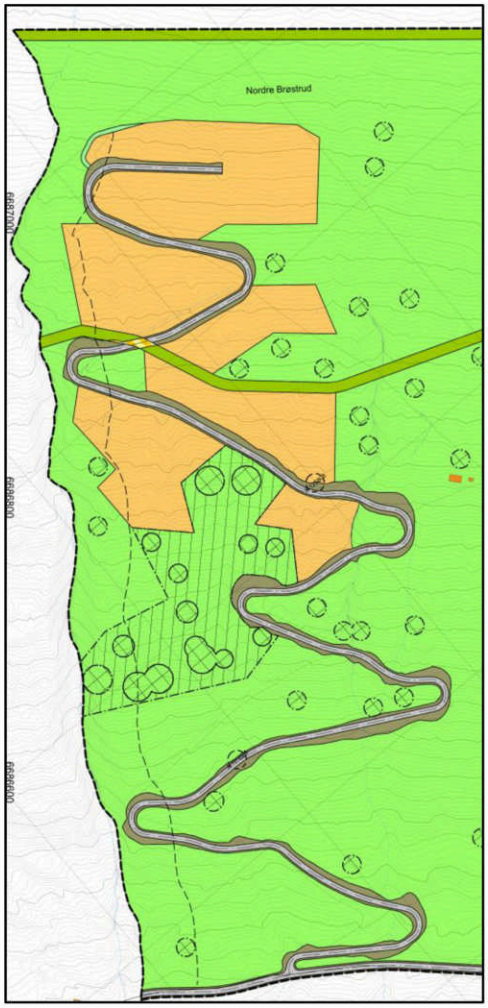


Fig 40: Utsnitt av plankartet for Nordre Brøstrud

Landskap:
Planområdet ligger i Brøstrudlia med utsikt direkte til Uvdal alpinsenter. Det er ingen markerte rygger, åser, nuter, daler eller andre terrengformasjoner som gjør at området er spesielt eksponert fra omgivelsene, eller med tanke på nærvirking.

Naturmiljø:
Området er tidligere regulert og det er ikke foretatt befaring i denne runden. Observasjoner av naturmiljø er derfor basert på kart. De laveste partiene er barskog, de midtre er blandingsskog, mens det fra Nysæter og oppover i hovedsak er lauvskog som dominerer. I den vestre grensa går Deilebekken, mens det er registret 2 mindre bekker inne i området. I området rundt Nysætra er det et åpnet parti. Øvrige naturmangfoldregisteringer i Brødstudia viser at det ikke finnes lokaliteter av regional eller nasjonal verdi, slik at det heller ikke er å forvente innenfor dette planområde.

Kulturmiljø:
Innenfor planområdet er det registret et 40 talls automatisk fredede kulturminner av type kullgroper, jernvinneanlegg og gravminner.
I planforslaget er det søkt å unngå flest mulig av disse ved å tilpasse veg og utbyggingsformål utenfor lokalitetene. Det har ikke vært mulig å ivareta alle, konsekvensen av planforslaget og veiframføringen er at 1 kullgrop vil forsvinne helt og 2 vil bli berørt. De resterende ivaretas enkeltvis gjennom hensynsoner for båndlegging av kulturminner og stedvis vil de bli hensynstatt som gruppe gjennom hensynssone for bevaring av kulturmiljøer.

Område 40: Alpinsvingen

Området ligger på gnr 14, bnr 1 på motsatt side av Uvdal alpinsenter om lag 100m øst for Uvdalselva. Adkomst fra dagens tilkomstvei til alpinsenter. Området er avsatt til framtidig område for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

I eksisterende reguleringsplan for Uvdal Alpinsenter er det regulert inn ny atkomstvei til Alpinsenteret i vestre kant av område 40. Denne traseen er for bratt, og vil ikke bli realisert. Område 40 i områdereguleringsplanen erstatter denne delen av reguleringsplanen for Uvdal Alpinsenter

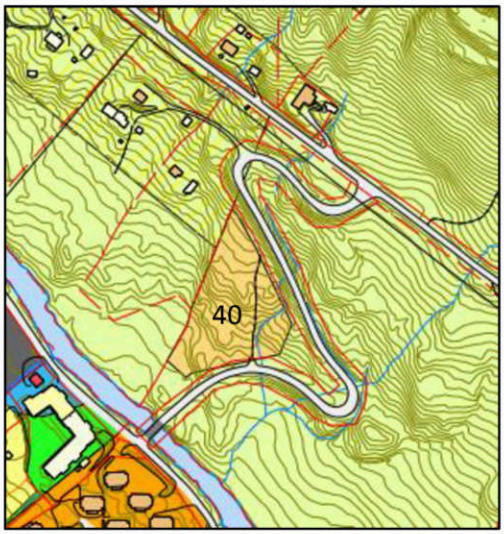


Fig 47: Utsnitt fra kommuneplanen

I

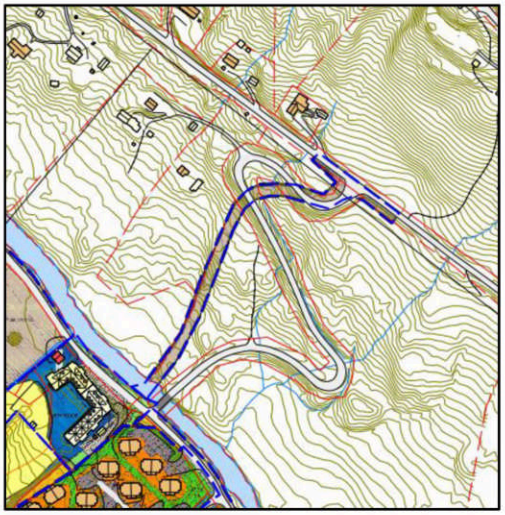


Fig 48: Utsnitt fra reguleringsplan Uvdal Alpinsenter

Landskap:

Området er preget av kupert terreng og fremtredende bergknauser. Området er vestvendt, men ligger i bunn av en overordnet dalformasjon slik at utsikt og solforhold er begrenset.



Fig 49: Området sett vestover fra veien

Naturmiljø:
Det er ikke registrert lokaliteter med særskilt verdi innenfor planområde. Området består i dag hovedsakelig av furu med underliggende lav/moser og lyng. Det går et lite bekkedrag parallelt med dagens VA-trase.

Kulturmiljø:
Innenfor planområdet er det registret 2-3 kullgroper. Disse må søkes frigjort for å kunne realisere planen.

Planforslaget:

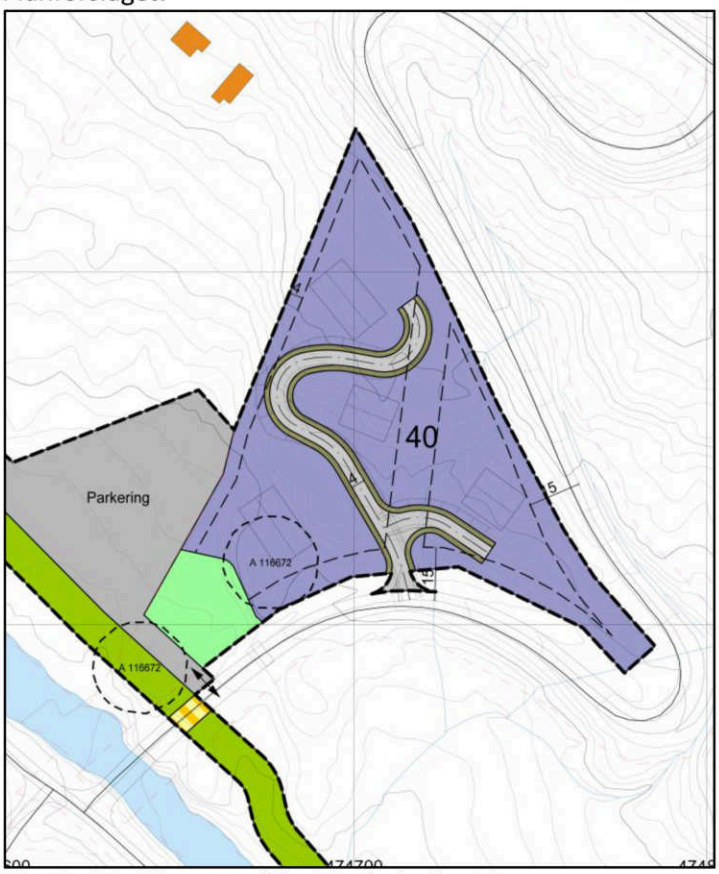


Fig 50: Utsnitt av område 40 på plankartet

Planforslaget legger til rette for utvikling av private fritidsboliger tilrettelagt for utleie, minimum 19 og maksimalt 26 enheter, tilsvarende konsept som i område 10 / 83N, se beskrivelse i kap 7.5.1.
Det er avsatt et friområde innenfor planen som skal være privat, felles for alle. Området skal sikres tilgjengelighet fra adkomstveien.
Det forutsettes at det ene bekkedraget i området legges i rør eller omlegges for å sikre bebyggelse lengst øst.
Dagens VA-trase sikres med en byggegrense på 5 m til hver side.
Regulert atkomstvei stiger jevnt med stigning 1:12 før den flater ut et lite stykke mot slutten.
Sidevegen ligger med svak helling tilsvarende 1:50.

Områdene på toppen av Uvdal Alpinsenter
På toppen av Uvdal Alpinsenter ligger områdene 3, 7 og 87F. Område 3 ligger på gnr/bnr 10/4. Område 7 ligger på gnr/bnr 14/1 og 87F ligger på gnr/bnr 9/1, 11/1, 12/3, 12/62, 14/1 og 15/1. Byggeområdene strekker seg fra kote 960 til 1050 og fra eiendom 15/1 i øst til eiendom 9/1 vest for Bjønnebekk.

Deler av området ligger innenfor reguleringsplanen for Uvdal Alpinsenter fra 1983, regulert som alpinområde.

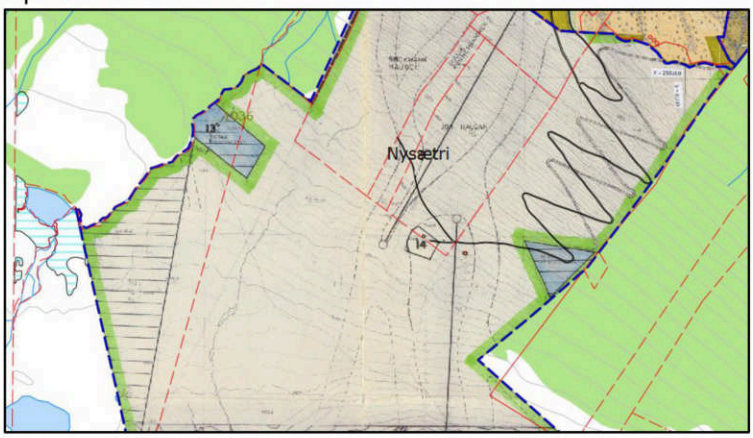


Fig 53: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Uvdal Alpinsenter

Landskap:
Landskapet ligger nordvendt med storslått utsikt mot Uvdal Alpinpark, Høk, Fjellsnaret mm. I hovedsak ligger området i ei liside, delvis ved foten av en fjellformasjon. Hele området heller nordover, med slake partier øverst og brattere partier lenger ned. I de slake partiene er det enkelte myrlendte områder, men ingen vann. Derimot er det flere småbekker, noen så små at de kun har vannføring ved større nedbørsmengder. Lengst vest går Bjønnebekk. Denne er stor og preger området på grunn av sin massive karakter og dype juv.



Fig 54: Utsikt fra gårdstunet på Rennehvammen mot Uvdal Alpinsenter.

Naturmiljø:
Planområdet ligger høyt over havet (ca 960-1050 moh for bebyggelse) med overgang til snaufjellet. Skoggrensa varierer mye, og byggegrense på 50 m mot fjellet er satt i forhold til faktisk skoggrense. Av vegetasjon dominerer fjellbjørk og furuer, stedvis med innslag av einerkratt. Enkelte av furutrærne er gamle og store. Lengst øst i planområdet er det en tett bestand av større bjørketrær med huldrestry.
Det er etter befaring med biolog ikke registret lokaliteter med særskilt verdi innenfor planområdet.

Kulturmiljø:
Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor område 3 og 7.
Innenfor område 87 ble det ikke gjort funn av noen arkeologiske kulturminner som ikke var registret fra før. Derimot ble det funnet fem tufter og tre grensemarkeringer. Av fem registrerte tufter vil 2 forbli uberørt beliggende utenfor byggeområdene, mens 3 vil ligge innenfor bryggeområder. Av tre registrerte grensemarkører vil 1 forbli uberørt, mens 2 ikke lar seg bevare på grunn av veiframføring.

Planforslaget:
Planen legger til rette for å utvikle og styrke destinasjonen Uvdal Alpinsenter gjennom en større utbygging i et attraktivt område på toppen av alpinsenteret. Her er det sol, utsikt og god tilgjengelighet til alpinbakkene. Det er lagt opp til relativt høy utnyttelse av området, med en blanding av frittliggende fritidsboliger, leiligheter og næringsareal for utleie.
I områdene øst for Bjønnebekk vil tomtene ha god tilgjengelighet inn / ut av alpinbakken. Planen åpner ikke for nye skiløyper innover fjellet, i tråd med føringene i regional plan.
Utbyggingen vil kreve omfattende investeringer i ny teknisk infrastruktur for vei, vann- og avløp.
Området vil få atkomst fra ny atkomstvei nordvest for Bjønnebekk. Terrenget er bratt på deler av strekningen og veien vil svinge seg opp lia for å ta høydeforskjellen og unngå de bratteste partiene. Fra avkjøringen og opp til byggeområdene er veien ca 3700 m.
I arbeidet med vegløsningene er det vektlagt å finne traseer som:
- krysser alpinnedfartene i kulvert på steder som ligger terrengmessig godt til rette for det
- krysser Bjønnebekk på et egnet sted
- ligger godt i terrenget
- har gode stigningsforhold (1:10, stedvis nede i 1:8)
- ses i sammenheng med mulig tomteinndeling og gode arealutnyttelse
- tar hensyn til myrer og vanskelig terreng

Miljøringtraseen er lagt i nedkant av byggeområdene for å kunne bruke byggeområdene mest mulig rasjonelt, og unngå konflikt med kryssing av veier. Kryssing av atkomstveien er lagt til et punkt hvor det ligger godt til rette for kryssing med skibro.
Det går flere mindre bekker gjennom vestre del av området, men det er bare Bjønnebekk som framstår som en stor bekk, og viktig landskapselement. Det er derfor lagt inn 50m byggegrense til Bjønnebekk for å ivareta en god grøntsone og buffer langs bekken på begge sider. Det går sti langs bekken i dag, og den er en viktig kvalitet å ta vare på for allmenn ferdsel. Mindre bekker inngår i grønnstrukturen i byggeområdene, men med beyggelse tettere innpå for å kunne bruke verdifullt byggeareal. Myrer og åpne områder er også satt av som viktige elementer i den interne grønnstrukturen. Byggegrense i overkant av bebyggelsen angir faktisk 50 m byggegrense mot fjellet, tatt ut fra flyfoto og befaring i området.




Fig 55: Bjønnebekk vest i området er et viktig og markert landskapselement. Storslått utsikt fra området

Planen viser til sammen 220 nye tomter for områdene 87F, 3 og 7 samlet, hvorav 205 er for frittliggende fritidsboliger, 8 er tuntomter og 7 er for leilighetsbygg tilsvarende opp til 86 boenheter. Dette for å gi en større variasjon i byggekonsept. I tillegg er området oppunder stolheisen avsatt til næring med alternative utviklingsmuligheter.
For område 3 er det planlagt for 1 tuntomt, 2 leilighetstomter (18 enheter) og 11 frittliggende tomter. For område 7 er det planlagt for 1 tuntomt og 11 frittliggende tomter.

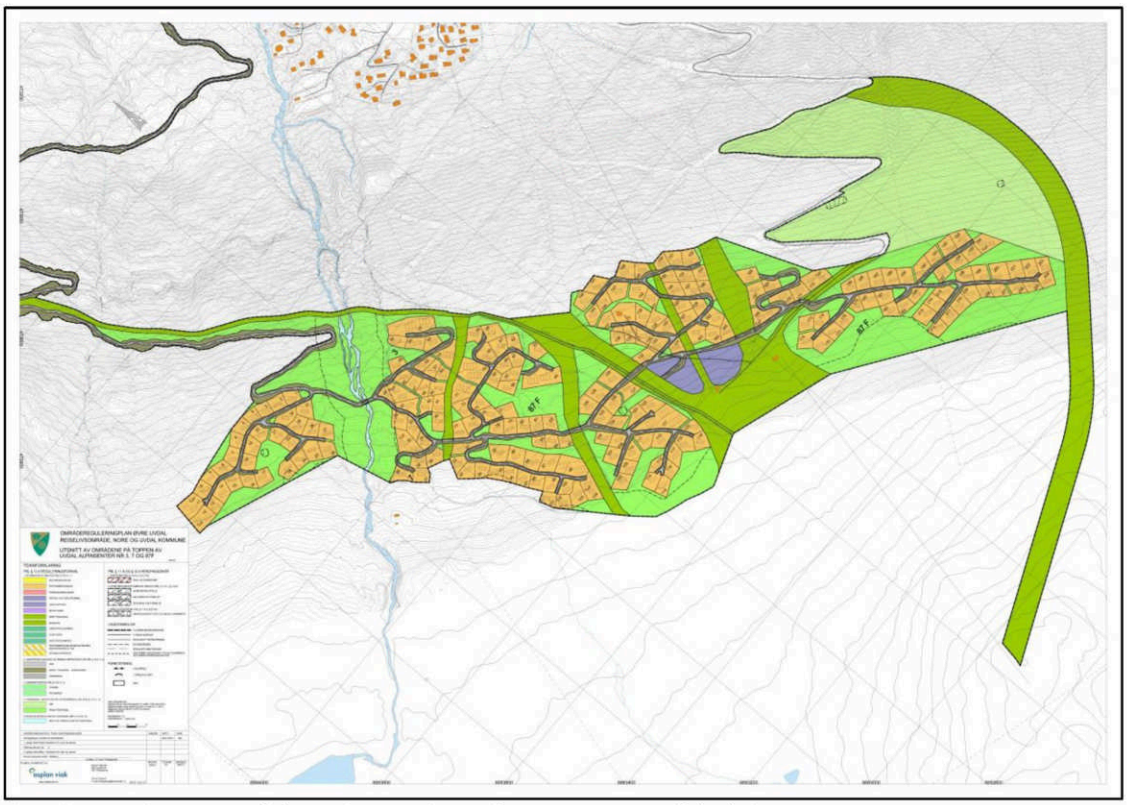


Fig 56: Utsnitt av områdene 3, 7 og 87F på toppen av Uvdal Alpinsenter

Konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av konsekvenser av samlet plan i forhold til temaene som ble fastsatt i planprogrammet. I kapittel 7 er innholdet i planen beskrevet. Konsekvensene av planforslaget er oppsummert tematisk nedenfor.

Naturmangfold
Konsekvenser for naturmangfold er vurdert ut fra to perspektiv:
Regional plan for Hardangervidda som gir arealføringer for området basert på helhetlige vurderinger for Hardangervidda og villreinens leveområder
Kartlegging av naturverdier internt i planområdet som kan bli påvirket av planen

Regional plan for Hardangervidda
Fylkesdelplanen for Hardangervidda 2011 – 2025 gir en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av arealer som er viktige for villreinen og dens leveområder. I planens retningslinjer, § 2.1 går det fram at forholdet til villrein i hovedtrekk er avklart i den regionale planprosessen. Konsekvensene av reguleringsplanen vurderes på bakgrunn av dette i forhold til de føringene som er gitt i fylkesdelplanen (ref kap 4.2 over)
Ny bebyggelse ligger nedenfor 50 m faktisk skoggrensa til fjellet, som varierer over området og er tegnet inn som byggegrense i aktuelle områder.
Planen styrker det interne nettet av løypetraseer og sammenbinding av alpinområdene, og åpner ikke for nye skiløyper innover fjellet mot villreinens leveområder.
Kommunen arbeider med en overordnet sti- og løypeplan som vil foreligge før områdene bygges ut.
Utbyggingen på toppen av Uvdal Alpinsenter kanaliserer i hovedsak ferdsel inn i alpinanlegget og Miljøringen. Det går bare èn skiløype fra toppen av Alpinsenteret innover fjellet, og det skal ikke tilrettelegges flere løyper. Tilgjengeligheten til fjellområdet er tilstede ved å benytte heisen allerede i dag, så dette endres ikke gjennom utbyggingen. Med utbygging av Miljøringen vil det godt utbygde nettet av skiløyper på Dagalitangen bli lettere tilgjengelig også for områdene på sørsiden av dalen.
Planforslaget følger opp føringene i Regional plan for Hardangervidda, og gir ikke negative konsekvenser i forhold til de føringene som er gitt der.

Naturverdier
På grunn av mangelfulle registreringer av naturmangfold i planområdet ble det gjort biologisk mangfold registreringer av aktuelle byggeområder (sommeren 2012 og 13). Resultatene er sammenfattet i rapporten «Biologisk mangfold» som ligger vedlagt. Under beskrivelsen av byggeområdene i kap 7 over, er forholdet til naturverdier beskrevet for hvert byggeområde.
Registreringsarbeidet kartla til sammen 13 nye naturtypelokaliteter; hvorav 10 med regional verdi (B) og 3 med lokal verdi (C).
Områdene med regional verdi er gitt høy prioritet i planarbeidet, og flere områder som var spilt inn som byggeområder er tatt ut av planen blant annet av hensyn til naturverdier.

Tabellen under synliggjør hvilke lokaliteter som blir uberørt og hvilke områder som blir berørt av planen:

Nr	Lokalitetsnavn	Verdi	Berøres / berøres ikke
1	Flatasæter Ø	C	Et mindre areal øverst berøres av Miljøringtrase, ellers uberørt
2	Djupegrønnuten S	B	Det store sammenhengende området på oversiden av veien settes av til hensynssone bevaring natur, inkludert område hvor rødlisteart ble registrert. Det mindre området på nedsiden av veien berøres av byggeområde, slik det også er i eksisterende reguleringsplan.
3	Uvdal Alpinpark N	B (svak)	Deler av området berøres av vei og løypetrase. Øvrig del av området settes av til hensynssone bevaring natur.
4	Granheim V	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
5	Bjørnebekk NØ	C	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
6	Sønstebøåsen	B	Utbyggerne ønsker å kunne bruke Sønstebøåsen i reiselivssammenheng og utvikle det med aktiviteter og mulighet for servering, overnatting eller likende. Sønstebøåsen er derfor tatt inn som byggeområde i planen. Gjennom mulighet for aktiv bruk, kan det blant annet være aktuelt å ha dyr på området slik at beitemarka blir opprettholdt.
7	Nørdstebøsætri	B	En del av lokaliteten settes av til næringsformål for mulig utleiehytter, og en del settes av til byggeformål som inngår i to tomter. Øvrig del av området settes av til hensynssone bevaring natur.
8	Uvdal Alpinpark V	C-B	Lokaliteten blir uberørt av planen
9	Berget Ø	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
10	Gvonnetjønn-nuten SØ	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
11	Nørdstebøsætri V	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
12	Nørdstebøsætri SØ	B	En mindre del berørt av byggeområde for to tomter for å utnytte mulige hyller i terrenget, den øvrige delen av lokaliteten blir uberørt av planen.
13	Flåtasætre SV	C	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen

På bakgrunn av kunnskapen om naturverdier innenfor planområdet, er det forsøkt å redusere de negative konsekvensene planen har på naturverdier. Enkelte steder er hensynet til utbygging og utvikling nær alpinsentrene prioritert på bekostning av kjente naturverdier, mens det i andre områder er prioritert å bevare naturverdiene på bekostning av utbyggingsønske.
Samlet sett har området varierende naturverdier, men i hovedsak lave eller moderate. Planområdets verdi i en landskapsmessig sammenheng er i hovedsak knyttet til områdets verdi for gammelskogarter som bruker den eldre og til dels sammenhengende skogen i området. Disse

områdene utgjør en mindre del av et større sammenhengende område med lisider som strekker seg også utenfor planområdet (utredningsområdet). Det er viktig at disse områdene forblir ubebygd av hensyn til arealkrevende arter som trenger sammenhengende større areal med gammel skog .
Planen åpner for utbygging i noen av de regionalt viktige naturtypelokalitetene. Samtidig ivaretar planen mange av naturverdiene og naturtypelokalitetene i området. Derfor gir planen noen små negative konsekvenser i forhold til regionalt og lokalt viktige naturtypelokaliteter.
Planen gir noen små negative konsekvenser i forhold til samlede naturverdier i området og influensområdene.

Naturmangfoldloven
For alle saker som gjelder naturmangfold følger det av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal gå fram hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.
Med grunnlag i feltregistreringer, oppfølgende planarbeid og vurderingene i kap. 8.1. anses kravene i loven å være ivaretatt.

Kulturminner og kulturmiljø
Alle nye utbyggingsområder er vurdert av kulturminnemyndighetene, og registreringer viser funn av et stort antall automatisk fredede kulturminner, særlig i områdene på nordsiden av dalen hvor det er en rekke kullgroper og jernframstillingsanlegg.
Innenfor planområdet er det også flere nyere tids kulturminner slik som tufter, steingjerder og grensemarkører.
I planarbeidet har hensynet til kulturminner vært vektlagt, og løsningene er så langt som mulig tilpasset kulturminneverdiene. Eksempelvis er skiløypa fra Nordstjerna til Uvdal Alpinpark lagt for å unngå mest mulig konflikt automatisk freda kulturminner (kullgroper). Planen båndlegger og verner mange av de automatisk fredede kulturminnene med hensynssone. For enkelte områder med høy tetthet av kullgroper / jernframstillingsanlegg er det i tillegg avsatt en hensynssone etter pbl §11-8c) for et større område hvor hele landskapet med kulturminner ses i sammenheng og beskyttes.
For å komme fram med hensiktsmessig veiframføring og få god utnyttelse av byggeområdene, er det noen steder konflikt mellom planløsningen og automatisk fredede kulturminner. Her må det søkes om frigivelse av kulturminne før igangsetting. Det samme gjelder for enkelte kulturminner som ligger så inneklemt (eksempelvis mellom parkering og skiløype) at de vil være vanskelig å verne selv om de ikke er i direkte konflikt med byggeområde.
Stølene / tuftene innenfor området ønsker utbyggerne å kunne utnytte som en ressurs og bygge opp igjen for ny bruk, og samtidig beholde vollene som en grønn kvalitet. Reguleringsbestemmelsene setter krav om utforming, høyder og materialbruk som står i forhold til opprinnelige bygg. Alternativet til å bygge opp for ny bruk, vil sannsynligvis være videre forfall.
Kulturminner som det må søkes frigivelse for er angitt med bestemmelsesgrense på plankartet. Vedlagte temakart kulturminner viser automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, med angivelse av hvilke det må søkes om frigivelse for.
Planen gir beskyttelse til mange automatisk fredede kulturminner, men det må søkes om frigivelse av 25 automatisk fredede kulturminner. Det vil være igjen et stort og representativt antall kulturminner innenfor området. Planen båndlegger 127 automatisk fredede kulturminner og sikrer 10 nyere tids kulturminner med hensynssone bevaring. Planen gir noen, begrensede negative konsekvenser for kulturminner.

Landskap
Ny utbygging vil ligge i landskapsrom som i hovedsak er lisider uten særlig viktige landskapsformer. Det legges ikke bebyggelse på de største landskapsformasjonen av stor verdi (markerte nuter og rygger). Hensyn til landskap er vektlagt ved drøfting og utforming av planen.

I Nørstebølia er landskapet fra før preget av utbygging, og er ikke så sårbart. Fjellsnaret 3 ligger i ei liside som i sin helhet inngår i byggeområdet Brøstrudlia som tidligere er vurdert og regulert som byggeområde.
Områdene på toppen av Uvdal Alpinsenter ligger lite eksponert fra dalbunnen, men vil være godt synlig fra samme høyde på andre siden av dalen.
Vei opp til toppen av Uvdal Alpinsenter og Miljøringtraseen vil bli synlige inngrep i landskapet i dalsiden, selv om vegetasjon (området er skogkledt) vil dempe inntrykket. De to traseene er bevisst ikke lagt parallelt for å unngå ett stort sammenhengende inngrep som ville gitt større negative konsekvenser for landskapet.
Område 16 V ligger i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse og er vesentlig avgrenset i forhold til opprinnelig innspill, blant annet av landskapshensyn. Bebyggelsen vil ta i bruk et landskapsrom som til nå har vært urørt.
Planen gir noen begrensede negative konsekvenser for landskap.

Friluftsliv
Planen legger til rette for å styrke mulighetene for friluftsliv og aktivitet gjennom nye skiløypetraseer og sammenbindinger. Hensynet til eksisterende traseer og utvikling av nye er vektlagt i planarbeidet. Styrking av friluftsliv og aktivitetsmuligheter er balansert med hensynet til å kanalisere ferdsel utenom villreinens leveområder. Planen legger til rette for økt ferdsel internt i planområdet og med tilknytning mot Dagalitangen.
Planen gir positive konsekvenser for friluftsliv.

Trafikksikkerhet
Det er vurdert at det er Miljøringen som kan ha særlig betydning for trafikksikkerhet i planen. Miljøringtraseen skal krysse Fv 40 ved Høk og Brøstrud med kulvert eller bro. Der Miljøringtraseen krysser Fv 123 mot Jønndalen forutsettes det fartsreduserende tiltak og skilting. Disse tiltakene vurderes å gi tilstrekkelig trafikksikkerhet.
Med opparbeiding av Miljøringen, vil det bli mulighet for å krysse Fv 40 planfritt ved Høk og Brøstrud for myke trafikanter. Dette er positivt i forhold til trafikksikkerhet.
Planen gir positive konsekvenser i forhold til trafikksikkerhet fordi den sikrer bedre krysningsmuligheter for turløpere.

Støy
Det er gjort støyvurdering for områdene som ligger nærmest vei: Områdene 83F, 83N, 6 og 77B. Områdene er i liten grad støyutsatt, og det er mulig å gjøre tiltak for å redusere støynivået for de enkeltarealene som blir berørt, ref støyrapporten.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til støy.

Skred og flom
Skred
Det ble tidlig i planarbeidet foretatt en detaljert skredfarevurdering av potensielle utbyggingsområder som ligger innenfor aktsomhetssonene for snøskred. Det ene rasutsatte områdene som ble vurdert (omr 11B) er tatt ut av planen i sin helhet, blant annet grunnet rasfare og konflikt med naturtypeverdier. Det andre rasutsatte området (vest for 83F) er tatt ut som byggeområde i planen, grunnet rasfare og konflikt med naturtypeverdier.
I område 15 er det et mindre område som er rasutsatt i forhold til snøskredfare med årlig sannsynlighet 1/5000. Dette lar seg enkelt sikre, og ligger i planen som hensynssone fareområde for skred over arealformål byggeområde. Arealet må skredsikres dersom det bygges ut med mer en to enheter pr bygg, ellers ikke.
Planlagte veier, skiløyper og parkeringsplasser har ikke spesifikke krav til sikkerhet. Aktsomhetskartet for snøskred viser at deler av ny atkomstvei til områdene på toppen av Alpinsenteret og Miljøringtraseen ned mot Uvdal Alpinpark ligger innenfor aktsomhetssonen. Hele området er

skoggkledt med relativt tett skog, og sannsynligheten for utløsing av snøskred er derfor relativt liten. Det er viktig at skogen i overkant opprettholdes.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til skred.

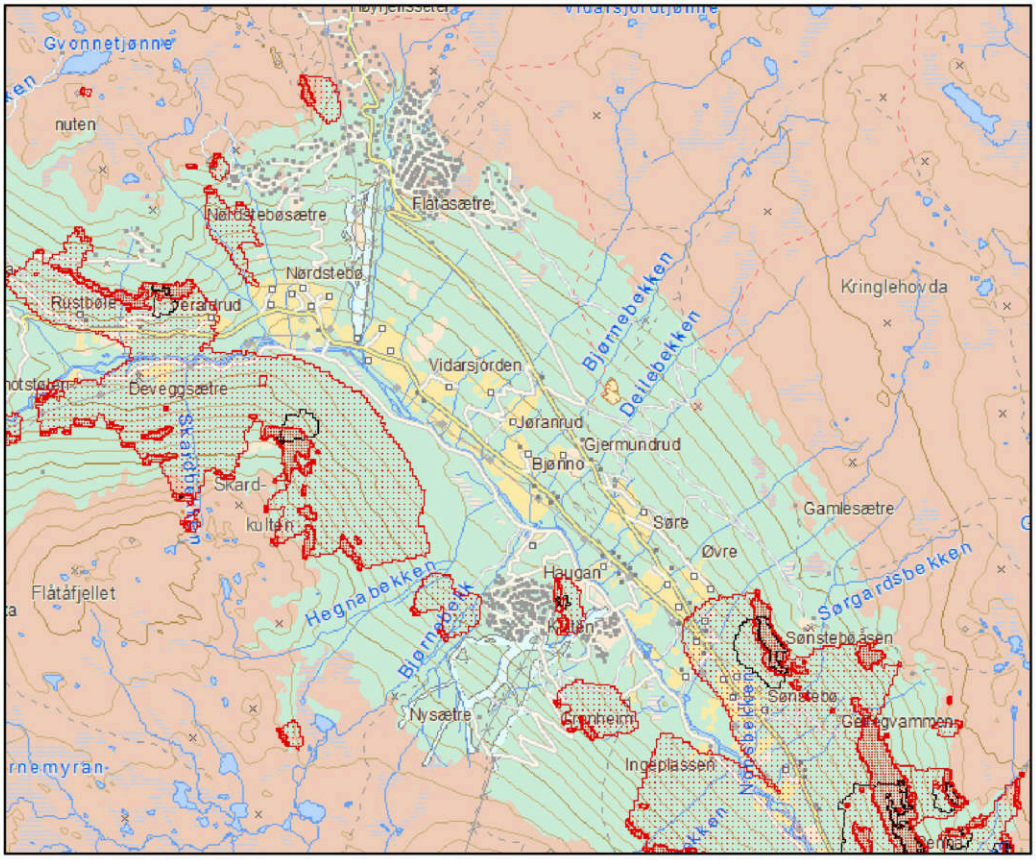


Fig 57: Utsnitt fra Aktsomhetskart for snøskred, NVE

Flom

Det planlegges ikke ny bebyggelse tett innpå Uvdalselva, med unntak av byggeområde for «Saga pub» som ligger på en gammel sagbrukstomt. Arealet ligger 2 – 3 m høyere enn elva. Det foreligger ikke flomberegninger fra elva, men basert på lokalkunnskap er det erfaringsmessig liten fare for flom i denne delen av vassdraget. I vårløsning kan det være noe problem med oppstuving av is.
Av bekker i området er det først og fremst Bjønnebekk som har stor vannføring, og byggegrense er satt til 50 m.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til flom.

Gjennomgang av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud (FM), og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE),

Forslag til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. (11/664). Høringsfrist 01.04.2014

				FM - Landbruksmessige forhold			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknader	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
39 og 58A	39=56/1, 58A=flere grunneiere			Område 39 og 58A (fritidsbebyggelse langs Månevegen) – Viktig at dyrka mark unngås til utbygging, anbefaler å justere området	Byggeområde justeres slik at dyrka mark ikke inngår i byggeområde	Justere kart	
84	22/1			Område 84, næringsområde ved Bjerkeflåta – Viktig at dyrka mark unngås til utbygging, anbefaler å justere området	Spinkelt innspill	Justere kart	146, s. 65

				FM - Miljømessige forhold			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
73			Byggeområde-fritid	Innsigelse til område 73. Bør gjennomføres KU og nødvendige vurderinger etter naturmangfoldloven	FM viser til innspill nr 73 (i Uvdal alpinsenter). Dette er satt feil på kartet. Dette området er tatt med fra planprosess NU Vest. I planprogram for NU Vest (2010) er det presisert at planarbeidet er en fortsettelse av planprosessen fra 2007. FM har ikke hatt merknader til dette. FM burde påpekt dette tidligere i planprosessen. Innspill 73 er sendt inn av Alpinparken Utvikling AS og gjelder innspillene 41 og 83 knyttet til Uvdal alpinpark. I tillegg er innspill 41 endel av samme område som innspill 12. Ta inn fra KU i områdeplan.	Rette opp feilnummerering i kartet	Områdeplan
	11/1	Byggeområd fritide+LNF (kommunedelplan)	Byggeområde-fritid	Innsigelse til Område ved Deilebekken i Brøstrudlia er i gjeldende k-plan LNF-område i følge FM	Deler av området er i kommunedelplan Brøstrudlia(2000) avsatt som byggeområde for fritidsbebyggelse. Godkjent reguleringsplan i 2005 (04/797) men planen er aldri kunngjort vedtatt. Byggeområdet er utvidet noe i nord og i sør. Området ligger som byggeområde for fritidsbebyggelse i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Vurdering av området i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9..	Justere området i tråd med forslag i områdeplan.	Områdeplan

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
86	1/1 og 2/1	Byggeområde+LNF	Byggeområde-fritid	Innsigelse til Nørstebølia Vest. Området er ikke KU.	Innspillet står opplistet i oversikten, men det er ikke gjennomført KU i forbindelse med k-plan. Området ligger som byggeområde for fritidsbebyggelse i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde, område 16V. Vurdering av området i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Justere området i tråd med forslag i områdeplan.	Områdeplan
			Veg	Innsigelse til veg til område 74, 78, 80, toppen av Uvdal alpinsenter. FM mener det bør gjennomføres en KU for adkomstvei	Vegen er ikke vist i forslag til kommunedelplan, men ligger i områdeplan, og er der KU. Vurdering av veien i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Plankart uendret	Områdeplan
74, 78, 80	flere	LNF	Byggeområde-fritid	Innsigelse til byggeområder på toppen av Uvdal alpinsenter pga manglende vurderinger av konsekvensene for landskapsmessige forhold.	Vurdering av byggeområdene i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Plankart uendret	Områdeplan
Bestemmelser				Innsigelse til bestemmelse som åpner for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i byggeområder til 300m2 BRA med begrunnelse manglende vurdering av konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinteresser. Anbefaler at bestemmelser om utnyttingsgrad og mønehøyder under 2.2.1 taes ut av planen, eller at tillatte utnyttingsgrader og høyder blir vesentlig redusert.	Bestemmelsene er harmonert med bestemmelsene til kommunedelplan Nore og Uvdal Vest som ble vedtatt i 2015.	Justere bestemmelsene i tråd med vedtatt kommunedelplan for NU Vest	

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknad	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
92		LNF+byggeområde (næring), Regulert friområde	Byggeområde-fritid	Høk -Anbefaler at det regulerte friområdet ikke blir omdisponert til byggeområde fordi det er behov for felles friareal i dette området.	Grundig prosess gjennom områdereguleringsplan for Øvre Uvdal.	Justere området i tråd med forslag i områdeplan. Friområdet forblir friområde.	Områdeplan
22b		LNF	LNFR-spredt fritid	Torsetlia-Uheldig at det legges ut et så stort område for spredt bebygelse. Utbygging bør ikke skje i større sammenhengende områder uten større tekniske inngrep. FM anbefaler at området ikke legges ut til spredt fritid, eventuelt at det avsettes et mindre område i nærheten av Torsetlia.	NUK ønsker ikke å tilrettelegge for tett utbygging på store deler av Dagalifjell med Rødberg. Dette mener vi kan styres best gjennom arealkategorien LNFR-spredt fritidsbebyggelse med begrensning i antall tomter i kommuneplan. Ligger i sone for fritidsbebyggelse i Regional plan for Hardangervidda.	Redusere planområdet og opprettholder arealkategori og antall tomter.	22
22a		LNF+LNF spredt fritid	Byggeområde-fritid	Lomlia-Utbygging vil gi en vesentlig reduksjon av inngrepsfri natur. Økt menneskelig aktivitet vil kunne føre til forstyrrelser av villreinen leveområde. Anbefaler å ta ut området	Området ligger i sone for fritidsbebyggelse i Regional plan for Hardangervidda og i LNF-spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan. I godkjent reguleringsplan ligger det vei gjennom område 22a.	Plankart uendret	22
56		LNF+LNF spredt fritid	LNFR-spredt fritid	Brennhovd seter-4 tomter vil redusere et større område med inngrepsfri natur. Ikke i samsvar med flere av kriteriene	Det går vei til Brennhovd seter. Inngrepsfritt område vil ikke reduseres.	Plankart uendret	56

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknad	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
24		LNF	Råstoff	Fylkesmannen har ikke vært kjent med at masseuttaket her er en del av godkjent detaljplan for miljø og landskap for rehabilitering av Tunhovddammen, godkjent av NVE. Anbefaler at området ikke legges ut som område for masseuttak med begrunnelse i negative virkninger.	FM har fått kopi av godkjenning av plan fra NVE, datert 13.20.2011. Høringsbrev datert 30.05.2011. Området er tatt i bruk for masseuttak.	Plankart uendret	24

				NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
25-1		LNF spredt fritid	Byggeområde fritid	Innsigelse til område i Uvdal alpinsenter pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Dette området er tatt med fra planprosess NU Vest. I planprogram for NU Vest (2010) er det presisert at planarbeidet er en fortsettelse av planprosessen fra 2007. Deler av området ligger på aktsomhetskart i potensielt område for jord- og flomskredfare og i utløsningsområde og utløpsområde for snøskred	Plankart uendret. I bestemmelsene er det satt krav til gjennomføring av ras- og skredvurdering ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder som ligger i aktsomhetssoner i NVE sine kart. Utarbeidet temakart med aktsomhetssoner.	
25-2		LNF	LNF		KU= Nei til utbygging		

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	
78				Innsigelse til område i toppen av Uvdal Alpinsenter pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Avklaringer gjort i områdeplan.	Plankart uendret. I bestemmelsene er det satt krav til gjennomføring av ras- og skredvurdering ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder som ligger i aktsomhetssoner i NVE sine kart. Utarbeidet temakart med aktsomhetssoner.	
84				Innsigelse til byggeområde ved Bjerkeflåta pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Justere kart i henhold til KU. Se KU 146 (71) og 84.	Justere plankart i tråd med KU. Utarbeid temakart med aktsomhetssoner	146

Nore og Uvdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**56**	**43**	**0**	**0**	Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL Bakkehaugan 40, 3632 UVDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	906.69m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	906.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3338 1975503	Bakkehaugan del 1 (18.12.1975)	Boliger	834.1m^2
	3338 1975503	Bakkehaugan del 1 (18.12.1975)	Gangvei	71.94m^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.

Nore og Uvdal kommune

Rødberg	:	13.06.2017
Arkiv	:	143
Saksmappe	:	2011/664
Avd.	:	Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler	:	Grete Blørstad

Ny sluttbehandling. Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	***Møtedato***	***Utvalgssak***
Formannskap	21.08.2017	42/17
Kommunestyret	11.09.2017	72/17

Saken gjelder:

Behandling av tre områder som ble unntatt fra rettsvirkning ved sluttbehandling av kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 13.02.2017, K-sak 16/17. Områdene det gjelder er forslag til to boligområder i Øvre Uvdal, ved Bjerkeflåta (område 71a (146)) og ved Hagenkrysset (område 138). Tredje område er foreslått hyttevei på Dagalifjell (område 126, innspill 181).

Fakta:

Kommunestyret vedtok i møte 13.02.2017, sak 16/17 følgende vedtak:

1. *«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar kommunestyret forslag til Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med ID 2012004. Plankartene er datert 20.01.2017. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 19.01.2017.*
2. *To byggeområder for boligbebyggelse i Øvre Uvdal, innspill 71a (146) og 138, unntas fra rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.*
3. *Sak nr 181, innspill 126 gnr/bnr 7/13 unntas fra rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.»*

Saken ble sendt på begrenset høring til statlige instanser med frist 20.04.2017 for å komme med uttalelse. Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser.

Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, 19.04.2017

Fylkesmannen i Buskerud
Hyttevei på Daglifjell (innspill nr 181, område 126, gnr/bnr 7/13)

«Det er i forslag til endring innarbeidet en adkomstvei til en enkelthytte ved Dagalifjell. Fylkesmannen støtter uttalelsen til Buskerud fylkeskommune om at dette er tiltak som er på et mer detaljert nivå enn hva kommune(del)planer skal dekke. Videre ber vi kommunen også vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å innarbeide en adkomstvei i ett område hvor flere hytter ikke har adkomstvei.
Det bør i redegjørelsen av tiltaket fremgå hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landskap, villrein og friluftsliv før det eventuelt gis tillatelse til adkomstveien. Tiltaket har i konsekvensutredningen til kommunedelplan fått flere negative enn positive konsekvenser. Videre er området rundt tiltaket vurdert som sårbart. Fylkesmannen gir derfor en planfaglig anbefaling om at tiltaket vurderes på et mer detaljert plannivå enn i kommunedelplan.»

Boligområder:
«Boligområdene som er foreslått innarbeidet ligger begge i utsatte området grunnet skred- og rasfare. I konsekvensutredningen har begge områdene kommet dårlig ut og har negative konsekvenser. Generelt er begge områdene dårlig egnet til boligutvikling av flere årsaker. Fylkesmannen vil derfor fraråde kommunen å innarbeide disse i kommunedelplanen.» Videre påpeker Fylkesmannen at *«Fylkesmannen har en planfaglig forutsetning om at det legges inn hensynssone som sikrer at en mer detaljert vurdering av fareforholdene blir utredet ved reguleringsplan.»*

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
«NVE forutsetter at de nye byggeområdene vil bli omfattet av hensynssone -skredfare og at bestemmelsene knyttet til hensynssone -skredfare også blir gjeldene for disse områdene.»

Statens vegvesen, som statlig vegmyndighet har ingen merknader.

Buskerud fylkeskommune, 05.04.2017
Hyttevei på Dagalifjell (innspill nr 181, område 126, gnr/bnr 7/13):
Buskerud fylkeskommune mener at *«dette er en sak på detaljnivå som ikke hører inn i en kommune(del)planprosess. Fritidsboligen ligger i et sårbart område, og saken bør vurderes på et mer detaljert nivå i forhold til konsekvenser for området.»*

Boligområder:
«Buskerud fylkeskommune støtter kommunens vurdering i at disse områdene ikke bør tas inn i planen i forhold til hvor egnet områdene er for boligbygging og videreutvikling av kommunen.» Fylkeskommunen påpeker at begge områdene er utsatt i forhold til ras- og skredfare, og begge områdene ligger langt fra skole, uten gang- og sykkelvei.

Statens vegvesen som fylkeskommunal vegmyndighet, 06.04.2017 har ingen planfaglige råd eller innsigelse til endringsforslagene, men påpeker at en eventuell ny adkomst til hytteveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

For innhold og konklusjoner i konsekvensvurderingene vises til KU av innspill 146 (71a), 138 og 126 datert 18.02.2016 og til oppsummering og vurdering av innspill 181 datert 19.01.2017.

Rådmannens vurdering:

Begge de foreslåtte byggeområdene for boligbebyggelse ligger innenfor aktsomhetsområder i NVE`s kartbase. Bestemmelsene setter krav om utarbeidelse av reguleringsplan for byggeområdene. Det vil videre være et krav om kartlegging av reell fare for ras, skred og steinsprang som grunnlag for behandling av reguleringsplan. I Nore og Uvdal kommune bygges det i gjennomsnitt 2 boliger i året. I områdereguleringsplan Øvre Uvdal

reiselivsområde er det godkjent et byggeområde for 3 boliger nord for Hagenkrysset (område 77b).

Der det legges til rette for planlegging av boligtomter innenfor område med potensiell fare for ras eller skred, må reell fare for ras og skred kartlegges som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Området må videre vises med hensynssone for ras- og skredfare på plankartet med tilhørende bestemmelser for å sikre at sikkerheten blir ivaretatt slik NVE setter som krav i sin høringsuttalelse.

Veitrase til enkelthytter er i utgangspunktet ikke kommuneplantema. Dette påpeker både Buskerud fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud. Fylkesmannen gir en planfaglig anbefaling *«om at tiltaket vurderes på et mer detaljert plannivå enn i kommunedelplan.»* Bestemmelsene for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg har en retningslinje om at ny veibygging bør unngås på snaufjellet og i områder med særlige miljøkvaliteter.

På bakgrunn av konklusjonene i innkomne høringsuttalelser og tidligere vurderinger opprettholder rådmannen sin anbefaling om ikke å ta inn følgende områder i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146)
2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138
3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181 (126)

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud samt tidligere vurderinger.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas ikke inn i kommuneplan med Rødberg med bakgrunn i planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

4. Vedtak i kommunestyret 13.02.2017, sak 16/17 om sluttbehandling av kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017- 2029 opprettholdes.

Vedlegg:

1	Vurdering av 146 (71a)-138-126-181
2	Særutskrift Sluttbehandling. Kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017-2029
3	Samordnet statlig høringsuttalelse til kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg - Fylkesmannen

4	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - Fylkesmannen
5	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - NVE
6	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - Statens vegvesen
7	Uttalelse til kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg - Områder unntatt rettsvirkning
8	Uttalelse til kommunedelplan Dagali med Rødberg - Begrenset høring

Behandling Formannskap- 21.08.2017:

Nils Helge Tufto (H) fremmet følgende forslag:
«Punkt 1 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 2 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 3 tas inn i kommuneplanen.»

VOTERING:
Ved votering fikk hvert av forslagene 1 mot 5 stemmer og falt. Punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Innstilling Formannskap- 21.08.2017:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud samt tidligere vurderinger.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas ikke inn i kommuneplan med Rødberg med bakgrunn i planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

4. Vedtak i kommunestyret 13.02.2017, sak 16/17 om sluttbehandling av kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017- 2029 opprettholdes.

Behandling Kommunestyret- 04.09.2017:

Følgende representanter hadde innlegg i saken:
Nils Helge Tufto (H)
Ingvar Svendsen (Ap)

Nils Helge Tufto (H) fremmet følgende forslag:
«Punkt 1 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 2 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 3 tas inn i kommuneplanen.»

VOTERING:
Punktene ble avstemt punktvis.
Punkt 1: Formannskapets innstilling falt med 7 mot 16 stemmer.
Punkt 2: Formannskapets innstilling falt med 8 mot 15 stemmer.
Punkt 3: Formannskapets innstilling falt med 8 mot 15 stemmer.
Punkt 4: Omformuleres.

Vedtak Kommunestyret- 04.09.2017:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas inn i kommuneplan Dagalifjell med Rødberg.

4. Som en følge av at områdene for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta og ved Hagenkrysset tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg, legges hensynssone «ras og skredfare (H310)» over områdene i tråd med bestemmelsene i punkt 5.1.2.

Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017 – 2029



Dagalifjell, mot Bergsjø og Smådøl

Bestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 13.02.2017

19.01.2017

Innhold

Generelle opplysninger 4

Overordnede mål 4

1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9) 6

1.1. Rettsvirkning 6

1.2. Krav om godkjent plan 6

1.2.1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan 6

1.2.2. Unntak fra plankravet 6

1.3. Krav om utbyggingsavtale 6

1.4. Rekkefølgebestemmelse 7

1.5. Byggeforbud langs vann og vassdrag 7

1.5.1. LNFR-områder 7

1.5.2. Områder for bebyggelse og anlegg 7

1.5.3. Unntak fra byggeforbud langs vann og vassdrag for oppføring av naust 7

1.6. Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp 8

1.7. Støy i arealplanleggingen 8

1.7.1. Krav til støyutredning 8

1.7.2. Støygrense for bebyggelse og virksomhet 8

1.8. Stråling 8

1.9. Risiko- og sårbarhetsvurdering 8

1.10. Ras- og skredfare 9

1.11. Flomfare 9

1.12. Biologisk mangfold 9

1.13. Universell utforming 9

1.14. Bevaring av kulturminner og -miljø 9

1.15. Krav om vann- og avløpsplan 10

1.16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 10

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANEGG (PBL § 11-9) 12

2.1. Boligbebyggelse 12

Boligområder med restriksjoner 12

2.2. Fritidsbebyggelse 12

2.3. Fritidsbebyggelse på Dagalifjellet 13

2.4. Sentrumsformål 14

2.5. Offentlig eller privat tjenesteyting 14

2.6. Fritids- og turistformål 14
2.7. Råstoffutvinning 14
2.8. Næringsbebyggelse 15
2.9. Grønnstruktur 15
2.9.1. Friområde 15
3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11) 16
3.1. LNFR-område 16
3.2. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 16
3.3. LNFR-område med spredt boligbebyggelse 16
3.4. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse 17
3.5. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet 18
LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet med restriksjoner 19
4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11) 20
5. HENSYNSSONER 20
5.1. Faresone 20
5.1.1. Høyspenningsanlegg (H370) 20
5.1.2. Ras og skredfare (H310) 20
5.1.3. Flom (H370) 20
5.2. Sikringssone 20
5.2.1. Område for grunnvannsforsyning (H120) 20
5.3. Bevaring av natur- kulturmiljø 20
5.3.1. Grønnstruktur (H540) 20
5.3.2. Nøkkelbiotoper (H560) 21
5.3.3. Kulturminner og kulturmiljøer (H570) 21
5.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910) 21

Generelle opplysninger

Kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg består av plankart i målestokk 1: 30.000 (A0), samt disse bestemmelsene med retningslinjer og vedlegg.

Bestemmelsene med vanlig skrift er juridisk bindende, jfr. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11. Tekst i kursiv er retningslinjer, og dermed ikke rettslig bindende, men av oppfordrende eller informerende karakter.

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

BYA Bebygd areal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

Overordnede mål

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 22.12.2010 stadfester at satsningsområdene i Nore og Uvdal kommune skal være:

- *Folkehelse og bolyst*
- *Næringsutvikling og arbeidsplasser*

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal Nore og Uvdal kommune forvalte sine arealer og naturressurser på en aktiv og bærekraftig måte, samtidig som kommunen skal være en aktiv tilrettelegger, forvalter og pådriver for næringsutvikling. Dette innebærer blant annet å bidra i kunnskapsutvikling, produktutvikling og kommersialisering av blant annet lokalt produserte produkter, utmarksnæringer, jakt og fiske, kulturhistoriske bygninger og kulturlandskap. Aktiv tilrettelegger, forvalter og pådriver for næringsutvikling innebærer også at kommunen bidrar til bærekraft i primærnæringen gjennom å stimulere til opprettholdelse av dyrket mark, økt husdyrproduksjon og aktiv skogskjøtsel.

Et mål i Nore og Uvdal kommune er vekst i produksjon innen de naturbaserte næringene, jfr. Næringsplan for Nore og Uvdal kommune vedtatt 20.02.2012. Prioriterte tiltaksområder er de som stimulerer og bidrar til bl.a. økt satsning innen husdyrproduksjon, økt skogavvirking og -kultur, økt utnyttelse av utmark og utmarksressursene og økt utnyttelse og utleie av eksisterende setrer og skogshusvære. I henhold til kommunedelplan for Kulturminner i Nore og Uvdal, vedtatt 28.03.2011, er et mål i kommunen å sikre kulturminner og kulturmiljø gjennom en bevisst styrking av kultur som et viktig grunnlag for nærings- og reiselivsutvikling.

I sammenheng med kommuneplanens arealdel innebærer arealforvaltning i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, kommunens næringsplan og kommunedelplan for kulturminner at det gjennom plankart og bestemmelser bl.a. legges til rette for etablering og videreutvikling av "annen utmarksnæring", spesielt gårdstilknyttet. "Annen utmarksnæring" omfatter opplevelsesnæring, utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære definert som næringsbygg) og lignende. Det er i bestemmelsene til kommunedelplan Dagalifjellet med Rødberg lagt til rette for at enkelte setervoller kan nyttes og videreutvikles som grunnlag for "annen utmarksnæring".

En positiv vekst i den landbrukstilknyttede næringsvirksomheten i Nore og Uvdal kommune vil kunne være avgjørende for det videre livsgrunnlaget på gårdene. På den måten vil positiv vekst i landbrukstilknyttet næringsvirksomhet også kunne være medvirkende på bolyst i kommunen.

Samtidig som det er ønskelig å legge til rette for annen utmarksnæring, er det et viktig mål for Nore og Uvdal kommune å ta vare på de kulturhistoriske bygninger og kulturlandskap som finnes i kommunen, jfr. kommunedelplan for kulturminner. Spesielt setrene i kommunen er kulturhistorisk interessante og representerer en viktig del av den tradisjonelle bruken av fjellet og utmarka. Setrene representerer i tillegg en sentral del av bygningsmiljøet i denne delen av Buskerud, og seterdrift gjennom generasjoner har hatt stor betydning for hvordan kulturlandskapet framstår i dag. For at den kulturhistoriske verdien knyttet til setrene skal ivaretas er det viktig at bygningers opprinnelige særpreg og setervollene, som en del av et variert kulturlandskap, bevares. Nore og Uvdal kommune stimulerer til dette gjennom å legge hensynssone for bevaring av kulturmiljø over eksisterende setervoller.

1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1. Rettsvirkning

Arealbruk og bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner, jf. planarkiv for Nore og Uvdal kommune, gjelder foran kommunedelplanen dersom det er avvik. Hvis kommunedelplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i vedtatt plan, skal kommunedelplanens bestemmelser gjelde, jfr. PBL § 1-5.

1.2. Krav om godkjent plan

1.2.1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan

I medhold av PBL § 11-9, 1. ledd, nr. 1 kan ikke søknadspliktig tiltak som nevnt i PBL § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d, g, k, l og m finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan gjelder for nevnte tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, i LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse og for 5 eller flere boliger i et naturlig avgrenset areal innen LNFR-område med spredt boligbebyggelse.

1.2.2. Unntak fra plankravet

1. I medhold av PBL § 11-10 nr. 1 kan det i byggeområder uten reguleringsplan tillates tilbygg, påbygg, underbygg, riving, gjenoppføring, garasje og uthus uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriteriene gitt i pkt. 2.1 og 2.2
2. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse tillates oppføring av bebyggelse uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriterier gitt i pkt. 3.2.
3. Utvidelse, restaurering og tilbygg av eksisterende bebyggelse unntas fra plankrav på samme vilkår.
4. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt boligbebyggelse tillates oppføring av inntil 4 boliger i et naturlig avgrenset areal uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriterier gitt i pkt. 3.3.
5. Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.
6. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt fritidsbebyggelse tillates utvidelse av eksisterende fritidsbolig, tilbygg, påbygg, underbygging, riving, gjenoppføring, garasje og uthus uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriteriene gitt i pkt. 3.4 og pkt. 3.5.

1.3. Krav om utbyggingsavtale

I medhold av PBL § 11-9, nr. 2 skal det ved utarbeiding av alle private reguleringsplaner med nye hyttetomter inngås utbyggingsavtale med utgangspunkt i kommunestyrets prinsippvedtak om utbyggingsavtaler 25.06.2007, K-sak nr. 46/07, og vedtak av 20.02.2012, K-sak nr. 9/12.

1.4. Rekkefølgebestemmelse

Områder avsatt i kommunedelplanen til byggeområder for fritidsbebyggelse eller LNFR-områder med spredt fritidsbebyggelse, og som ligger innenfor grensene til regional plan for Hardangervidda, kan ikke utbygges før kommunedelplan for stier og løyper er vedtatt.

1.5. Byggeforbud langs vann og vassdrag

1.5.1. LNFR-områder

I en avstand på 100 meter fra vann større enn 20 000 m2 og nedenfor nevnte elver er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-2, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-3, bokstav a, jfr. PBL § 11-11, nr. 5.

Byggegrensen på 100 meter gjelder for følgene elver (hovedvassdraget):

- Numedalslågen
- Uvdalselva
- Smådøla

I en avstand på 50 meter fra vann mindre enn 20 000 m2, elver som ikke er nevnt over og fra bekker er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-4, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-5, bokstav a, jfr. PBL § 11-11, nr. 5. Byggeforbudet gjelder langs alle vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50 000. Avstanden måles fra strandlinje ved høyeste vannstand.

Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg, fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmennhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert, jf PBL § 11-11 nr. 5. Utomhusplan som viser allmennhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. Det er videre et krav at utbygger på disse bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts-/ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

1.5.2. Områder for bebyggelse og anlegg

I en avstand på 50 meter fra vann, elver og bekker, målt fra strandlinje ved høyeste vannstand, er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-4, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-5, bokstav a, jfr. PBL § 11-9, nr. 5. Byggeforbudet gjelder langs alle vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50 000.

1.5.3. Unntak fra byggeforbud langs vann og vassdrag for oppføring av naust

I medhold av PBL § 11-11 nr. 1 kan det i LNFR-områder tillates oppføring av naust (driftsbygning i landbruket) dersom tiltaket er i tråd med følgende kriterier:

1. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 30 m^2.
2. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.
3. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
4. Arealene omkring naustet skal kunne benyttes av allmennheten i tråd med friluftslovens bestemmelser.

1.6. Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp

I medhold av PBL § 30-6, jfr. PBL §§ 27-1, 2.ledd og 3. ledd, 27-2, 2. ledd og 3. ledd:
All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad. Kommunen kan kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

1.7. Støy i arealplanleggingen

1.7.1. Krav til støyutredning

I medhold av PBL § 11-9, nr. 8 og Forurensningsforskriften kap. II og III:
Ved alle reguleringsforslag skal det foreligge støyvurdering i samsvar med Klima og miljøverndepartementets, KMD`s "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012 eller til gjeldende regelverk/retningslinjer.

1.7.2. Støygrense for bebyggelse og virksomhet

I medhold av PBL § 11-9, nr. 8 og Forurensningsforskriften kap. II og III:
Ved ny eller utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse i områder utsatt for støy, og ved etablering av nye støykilder skal det foreligge dokumentert støyvurdering før tillatelse til tiltak etter PBL kan gis. Støynivå skal ikke overstige de anbefalte støygrenser i Klima og miljøverndepartementets, KMD`s "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012 eller til gjeldende regelverk/retningslinjer.

1.8. Stråling

Nivåer for stråling skal til enhver tid være innenfor anbefalte grenser satt av Statens Strålevern. Nye bygninger skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk om radon og annen stråling.

1.9. Risiko- og sårbarhetsvurdering

Med forslag til reguleringsplan skal det foreligge risiko- og sårbarhetsvurdering, jfr. PBL § 11-9, nr. 8.

1.10. Ras- og skredfare

I områder med terrenghelling over 30 grader og i områder som etter NVE sine kart er utsatt for steinsprang og skredfare skal det gjennomføres ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av byggesaker.

1.11. Flomfare

I områder med terrenghelling over 30 grader og område som etter NVE sine aktsomhetskart er utsatt for steinsprang og skredfare skal det gjennomføres ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av byggesaker.

1.12. Biologisk mangfold

I medhold av PBL §§ 4-2 og 11-9, nr. 8 og NML kap. II:
Reguleringsplanforslag skal inneholde en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Vurdering av planforslagets virkninger på naturmangfold skal fremgå av planbeskrivelsen, og skal gjøres med utgangspunkt i naturfaglig og/eller erfaringsbasert kunnskap.

1.13. Universell utforming

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:
Byggverk og utearealer skal være universelt utformet i tråd med «*Forskrift om tekniske krav til byggverk*». Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal prinsippet om universell utforming legges til grunn, og det skal redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.

1.14. Bevaring av kulturminner og -miljø

Det må ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, jfr. kulturminneloven § 3, 1. ledd. Vil noen igangsette tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3, 1. ledd, må vedkommende melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet, jfr. kulturminneloven § 8. 1. ledd.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid fremkommer automatisk freda kulturminne, må arbeidet med det samme stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre større tiltak, må det undersøkes om planforslaget/tiltaket vil virke inn på automatisk fredede kulturminner, jfr. § 9, 1. ledd i kulturminneloven. I medhold av PBL § 11-9, nr. 7 skal reguleringsplan inneholde vurdering av planforslagets virkninger på kulturminner og -miljø.

Kommunen har meldeplikt til kulturminnemyndighet ved søknad om rivning eller vesentlig endring av ikke fredede byggverk eller anlegg eldre enn 1850, jf kulturminneloven § 25.

Alle fasadeendringer på bygninger som er tatt med i den kommunale vernelista i "*Kommunedelplan for kulturminner i Nore og Uvdal*" er søknadspliktige, og regionale kulturvernmyndighet skal høres før vedtak fattes.

Det kan settes krav om at bebyggelse med kulturhistorisk verdi, jfr. Kommunedelplan for kulturminner i Nore og Uvdal, skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer, dvs. at opprinnelige bygningsdeler skal bevares og skadede opprinnelige deler skal erstattes med eksakte kopier. Dette gjelder utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring.

1.15. Krav om vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan skal utarbeides og vedlegges alle reguleringsplaner som fremmes til behandling.

1.16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nye strømkabler, telefonkabler og andre kabler skal fortrinnsvis legges som jordkabler.

Retningslinjer for søknad om byggetillatelse

For behandling av byggesøknad er det krav til situasjonsplan i målestokk 1: 1000 eller 1:500. Situasjonsplanen skal vise parkeringsareal og nytt bygg i sammenheng med eksisterende bebyggelse. I tillegg skal det foreligge terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Vurdering av tiltakets nær- og fjernvirkning skal vedlegges byggesøknader i LNF-områder.

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 målestoll som viser plassering av anlegget.

Søknaden må for øvrig være i tråd med Plan- og bygningsloven § 21-2 og Forskrift om byggesak kap. 5.

Ny eller utvidet/endret bruk av adkomst til fylkesveg skal være godkjent av Statens vegvesen.

Godkjent rammeplan for avkjørsler legges til grunn for all utbygging langs fylkesveiene.

Retningslinjer for bruksendring

Boliger skal ikke bruksendres til fritidsboliger.
Fritidsboliger skal ikke bruksendres til boliger.

Retningslinjer for energiforsyning

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme

før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Forholdet til kommunedelplan stier og løyper

Etablering av nye stier og løyper skal skje i henhold til kommunedelplan stier og løyper.

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANEGG (PBL § 11-9)

2.1. Boligbebyggelse

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:
Utnyttingsgraden kan maksimalt være 30 % BYA. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan. Utbygging kan ikke skje før de tekniske anleggene som vannforsyning, avløpsanlegg og veisystem med parkeringsanlegg er godkjent.

Boligområder med restriksjoner

Område(innspill)	Gnr/bnr	Sted	Merknad
71a (146)	22/1	Bjerkeflåta i Uvdal	Unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.
138	16/2	Ved Hagenkrysset i Uvdal	Unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.

2.2. Fritidsbebyggelse

(Gjelder ikke Dagalifjellet)
I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.2 og 2.2 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
2. I byggeområder uten reguleringsplan kan det settes opp inntil 3 bygninger per tomt – hovedhytte, anneks, uthus/garasje. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150m2 BYA. Anneks skal ikke inneholde kjøkken. For hver hyttetomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m2 BYA, og inngår i det totale BYA på tomten. Samlet BYA per tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
3. Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL 29-2. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40. Dette forholdet skal avgjøres i reguleringsplan.
7. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5) 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.

8. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense.
9. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det bør settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet.
10. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
11. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant setervoll.
12. Tilbygg/uthus/anneks til fritidsbebyggelse skal oppføres lengre unna setervoll enn eksisterende bygning.
13. Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.

2.3. Fritidsbebyggelse på Dagalifjellet

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

Avgrensning av området fremgår av plankartet. Der det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Det kan settes opp inntil 2 bygning per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Areal på uthus/anneks/garasje skal ikke overstige 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Uthus/anneks/ garasje kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL § 29-2.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
2. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 2.3.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
2. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
3. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
4. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

Retningslinjer for byggeområdeområde med fritidsbebyggelse

1. *Ved utarbeidelse og endring av reguleringsplan skal det gjennomføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til områdets egnethet, tomtestørrelse, terrengutforming stier, skiløyper, grøntkorridor, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bebyggelse, kulturminneinteresser og andre verdier i området.*
2. *Ved utarbeidelse og endring av reguleringsplan skal det avklares om det ligger til rette for å regulere tomter som tuntomter.*
3. *Utnyttelsesgrad, antall bygninger etc. avklares gjennom den enkelte reguleringsplan.*
4. *Bygninger i hyttetunet kan ikke fradeles som egne enheter.*

2.4. Sentrumsformål

Areal avsatt til sentrumsformål i Uvdal og på Rødberg omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå. Sentrumsformål omfatter blant annet: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grøntstruktur, idrettsanlegg og leikeareal.

Bestemmelser for dette formålet utarbeides særskilt i reguleringsplan.

2.5. Offentlig eller privat tjenesteyting

Bestemmelser for dette formålet utarbeides særskilt i reguleringsplan.

2.6. Fritids- og turistformål

Områdene skal benyttes til forretning og utleie- og overnattingsvirksomhet. Ved utbygging av områdene skal allmennhetens tilgang til friluftsområder vektlegges.

2.7. Råstoffutvinning

Områdene skal benyttes til masseuttak/knusing og massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i stein- og grusforekomster.

Etablering av område for råstoffutvinning, drift eller utvidelse som vil ha et samlet uttak på mer enn 1000 m^3 masse kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. I planen skal det som minstekrav redegjøres for følgende forhold (ikke uttømmende):

- Kvalitet på ressurs
- Uttaksmengde
- Knusetidspunkt
- Nødvendige bygningsmessige installasjoner
- Adkomst
- Støy, støv og annen forurensing
- Virkninger for omgivelsene
- Etterbehandling av terreng
- Terrenginngrep

Masseuttak som ikke er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i mineralloven må omsøkes i henhold til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Område for råstoffutvinning med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i mineralloven er ikke søknadspliktig etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Atkomstveg med tilhørende konstruksjoner er ikke unntatt byggesaksbestemmelsene.

Ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon etter mineralloven.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning

Ved uttak over 500 m^3 masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning, jfr. mineralloven § 42. Alle uttak som vil ha et samlet uttak på mer enn 10 000 m^3 masse, skal ha driftskonsesjon med driftsplan, jfr. § 43 i mineralloven, godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Ethvert uttak av naturstein krever konsesjon, jf. Minerallovens § 43 (naturstein er betegnelsen på all stein som kan sages, spaltes eller hugges til plater og emner for bruk i utearealer, bygninger og monumenter). Konsesjonssøknad må godkjennes av DMF og det forutsettes vanligvis at det ligger en godkjent reguleringsplan til grunn før en eventuell driftskonsesjon kan gis.

Ny eller utvidet/endret bruk av adkomst til fylkesveg skal være godkjent av Statens vegvesen.

2.8. Næringsbebyggelse

I medhold av PBL § 11-9: I områder for næringsvirksbebyggelse skal grad av utnytting fastsettes som % BYA. Områdene skal benyttes til næringsvirksomhet eller produksjonsvirksomhet.

2.9. Grønnstruktur

I medhold av PBL § 11-9:

2.9.1. Friområde

Areal vist som friområde ved Høk er allment tilgjengelig areal med «lettere» tilrettelegging for lek og idrett.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11)

3.1. LNFR-område

I medhold av PBL § 11-11, nr. 1:
I LNFR-områder er det forbud mot nye bygninger eller utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse dersom formålet ikke er gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.2. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse

I medhold av PBL § 11-11, nr 1 og 2:
Innenfor LNFR-område med spredt næringsbebyggelse er det avsatt x områder.

I LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse åpnes det for tiltak i utmarksnæring som ikke dekkes av det tradisjonelle LNF-formålet i plan- og bygningsloven.

I medhold av PBL § 11-11:

Alle områdene er områder der det er eller har vært seterbebyggelse og seterdrift tidligere med unntak av området ved Torsetlia.

1. Det tillates inntil to seterbuer beregnet på overnatting.
2. Bygningene kan ha mønehøyde på inntil 4,5 meter over planert terreng. Mønehøydebestemmelsen kan fravikes for låvebygning / stall med trev.
3. Bebyggelsen skal tilpasses og harmonere med øvrig bebyggelse på setervollen, og tilpasses terrenget, kulturlandskapet og naturpreget i området.
4. Det skal utarbeides landskapsplan som viser eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt bebyggelse.
5. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.
6. Bebyggelsen skal gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i stedets tradisjon for seterbebyggelse (flere små enheter).
7. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
8. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.
9. Det skal foreligge dokumentasjon / forretningsplan som grunnlag for vurdering av tiltaket.

3.3. LNFR-område med spredt boligbebyggelse

I medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Bebyggelsen skal ta hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap og bygninger.
2. Hovedhus, uthus og eventuelt andre bygninger skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
3. Utnyttingsgraden kan maksimalt være 30 % BYA.
4. Ved utbygging og enkelttiltak skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende verneverdig bebyggelse, kulturlandskap og kulturmiljø som eldre tun, setervoller o.l.

3.4. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse

(Gjelder ikke Dagalifjellet)

Omfang av utbygging fremgår av plankartet. Antall nye enheter er angitt for hvert område. Utbygging av nye enheter kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan. Der antall ikke er angitt, er det ikke mulighet for etablering av ny bebyggelse.

Generelle bestemmelser i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Det kan settes opp inntil 3 bygninger per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m2 BRA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA og inngå i det totale BYA på tomta.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
4. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
5. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL 29-2. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan.
6. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr.
7. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
8. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.
9. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant setervoll.
10. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense.
11. Tilbygg/uthus/anneks til fritidsbebyggelse skal oppføres lengre unna setervoll enn eksisterende bygning.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-11:

3. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
4. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 3.4.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

5. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
6. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
7. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
8. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

3.5. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet

Avgrensning av området og omfang av utbygging fremgår av plankartet. Antall nye enheter er angitt for hvert område. Utbygging av nye enheter kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan. Der antall ikke er angitt, er det ikke mulighet for etablering av ny bebyggelse.

Generelle bestemmelser i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Det kan settes opp inntil 2 bygning per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Areal på uthus/anneks kan ikke overstige 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Uthus/anneks/ kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL § 29-2.
7. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr.
8. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
9. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
2. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 3.5.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
2. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
3. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
4. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet med restriksjoner

Område(innspill)	Gnr/bnr	Sted	Merknad
126 (181)	7/13	Ørneredet på Dagalifjell	Vegtrase til område 126 er unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.

Retningslinjer for LNFR-områder

1. I LNFR-områder kan det gis tillatelse til restaurering / tilbygg / oppføring av seterbu / skogshusvære / fiskebu. Før oppføring av ny seterbu / skogshusvære / fiskebu kan godkjennes, skal det foreligge dokumentert behov for husværet i forbindelse med driften av næringsvirksomheten. Seterbu / skogshusvære / fiskebu / driftsbygning på seter skal ha en plassering, form, størrelse, byggehøyde og materialvalg med utgangspunkt i stedets tradisjon for denne type bygninger, men likevel slik at de tilfredsstiller dagens forskrifter og krav.
2. Skogshusvære / seterbu / fiskebu for overnatting tillates inntil 100 m^2 BYA fordelt på maksimalt to bygninger.
3. Skogshusvære / seterbu / fiskebu for overnatting kan ha maksimal mønehøyde på 4,5 meter over planert terreng.
4. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
5. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

Retningslinjer for LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse

1. *I områdene vist på plankartet som "LNFR-spredt næringsvirksomhet" skal det tas særlig hensyn til de kulturverdiene setrene representerer. Bygninger på setervoller skal ha skal ha en plassering, form, størrelse, byggehøyde og materialvalg med utgangspunkt i stedets tradisjon for seterbebyggelse, men likevel slik at de tilfredsstiller dagens forskrifter og krav.*
2. *Med «annen utmarksnæring» menes tiltak som ikke kommer inn under begrepet «tradisjonelt landbruk», der grunneier driver med aktiviteter knyttet til bl.a. opplevelsesnæring (guiding) og utleie av jakt- og fiskerettigheter.*
3. *Bygninger kan ikke fradeles som egne enheter.*

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)

Vassdrag er markert i planen og gis vern av hensyn til friluftsliv, fiske-, og naturverninteresser. Tilrettelegging for friluftsformål er i samsvar med planen, jfr. PBL § 11-7.

5. HENSYNSSONER

5.1. Faresone

5.1.1. Høyspenningsanlegg (H370)

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet innenfor sonen, jfr. PBL § 11-8, bokstav a. *Område for eksisterende høyspentkabel er regulert med total bredde på 40 meter. I dette området kan det tillates anlagt stier og løyper. Tiltak innenfor sonen skal godkjennes av linjeeier.*

5.1.2. Ras og skredfare (H310)

Ras- og skredfare omfatter jord- og flomskred, steinsprang og snøskred. Det skal utarbeides en ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke foreligger reguleringsplan skal det foreligge en ras- og skredvurdering som grunnlag for behandling av søknadspliktige tiltak etter PBL § 20- 1.

5.1.3. Flom (H370)

Det skal utarbeides en vurdering av flomfaren som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke foreligger reguleringsplan skal det foreligge en vurdering av flomfaren som grunnlag for behandling av søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1.

5.2. Sikringssone

5.2.1. Område for grunnvannsforsyning (H120)

Område for kommunal vannforsyning sikres i henhold til en hver tids gjeldende soneinndeling og restriksjoner.

Ved vedtaksdato gjelder følgende:

- Øvre Uvdal vannverk
- Dagalifjell vannverk

5.3. Bevaring av natur- kulturmiljø

5.3.1. Grønnstruktur (H540)

Innenfor område angitt som «grønnstruktur» tillates ikke infrastrukturtiltak som bryter opp området.

5.3.2. Nøkkelbiotoper (H560)

Innenfor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nøkkelbiotoper» er gjelder lov om skogbruk med tilhørende forskrift om bærekraftig skogbruk § 5, samt siste versjon av PFC skogstandard.

5.3.3. Kulturminner og kulturmiljøer (H570)

Registrerte kulturminner i «kommunedelplan kulturminner i Nore og Uvdal» vedtatt 28.03.2011 med verneverdi 1 (svært høy) og 2 (høy) er lagt inn som hensynssone kulturminner og kulturmiljø. Hensynssonen er ikke til hinder for ny bebyggelse eller ombygging, men gir rom for at det i byggesaksbehandlingen stilles strengere krav til utførelse av tiltaket, og at det stilles strengere krav til utforming av ny bebyggelse.

Følgende kulturminner innenfor planområdet er vedtaksfredet etter kulturminneloven:

- Røysland Øvre (ID 86624), gnr/bnr 35/1
- Tufto Nordre (ID 86626), gnr/bnr 40/1
- Rauland Nordre (ID 86623), gnr/bnr 38/1
- Galaker (Gallåk) (ID 86620) gnr/bnr 36/1
- Uvdal stavkirke – Uvdal gamle kirkested (ID 85738), gnr/bnr 73/1, 73/2, 73/6
- Opdal prestgard (ID 122618), gnr/bnr 73/6
- Bakke Øvre (ID 86619), gnr/bnr 56/1
- Lunda (ID 86622), gnr/bnr 79/2, 79/7, 80/16
- Husebø Mellom (ID 86621), gnr/bnr 74/2, 2122/1
- Spikketrå (ID 86625), gnr/bnr 61/7, 62/2
- Rudi Nordre (Ro) (ID 86549), gnr/bnr 111/1, 111/2, 112/1
- Numedalsbanen (ID 138917)

Tiltak på fredede bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes til rette antikvariske myndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje etter tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen for uttale, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

5.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

I medhold av PBL § 11-8, 2. ledd, bokstav f:
Innenfor område angitt som «*Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde*» foreligger godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner. Her kan arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1 bare skje i tråd med sist vedtatte detaljplan. Igangsetting av tiltak som avviker fra gjeldende plan kan ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan, jfr. PBL § 11-9, nr. 1 og 8.

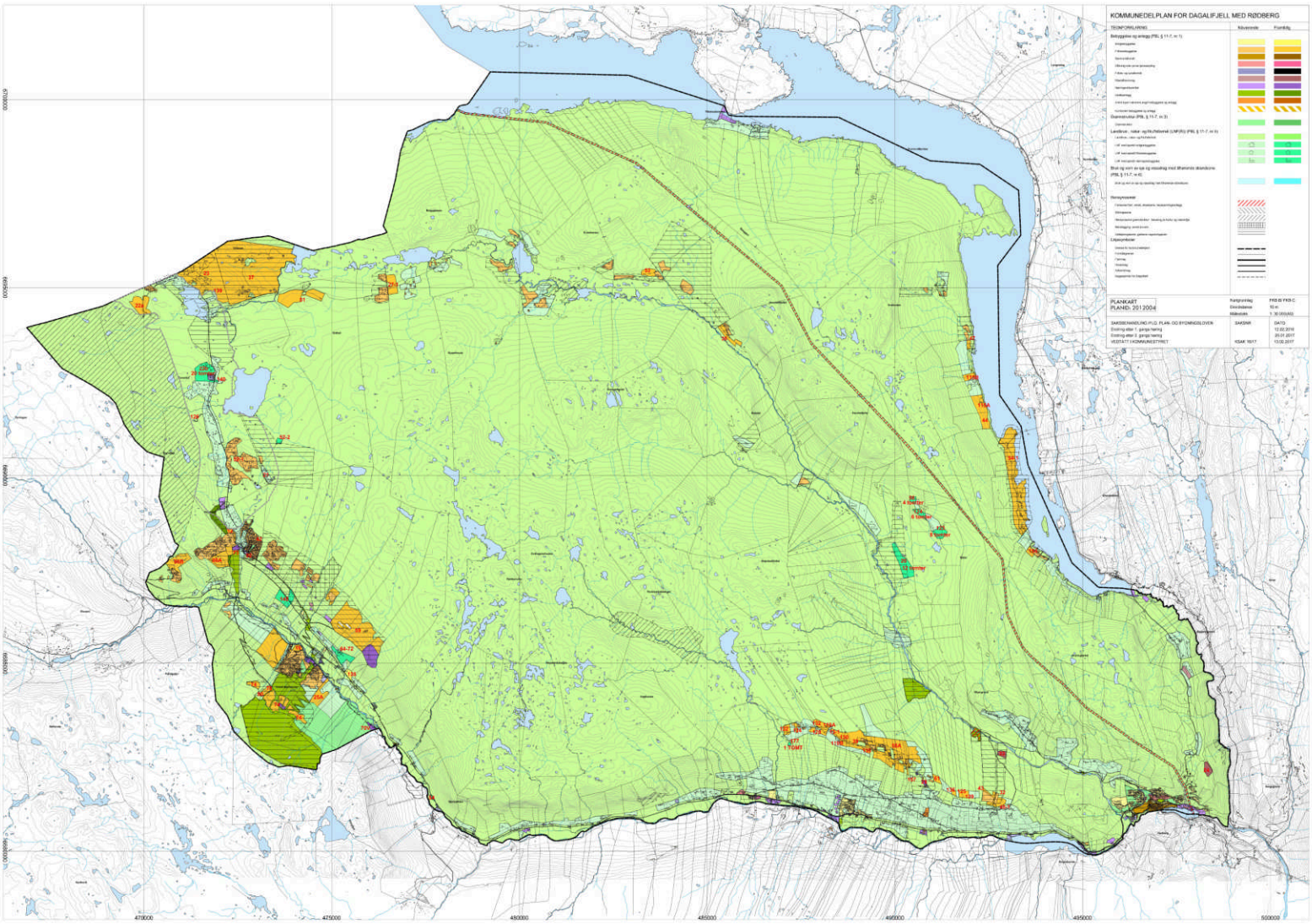
Retningslinjer for veibygging

- *Søknader om veibygging skal være gjenstand for en samordnet behandling etter plan- og bygningsloven og skogloven / jordloven.* Vegframføring skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Store vegskjæringer og -fyllinger skal så langt som mulig unngås.
- *I LNFR-områder på snaufjellet og i områder med særlige miljøkvaliteter bør ny vegbygging unngås. Det skal stilles krav om oppussing av veganleggene.*

Retningslinjer for mikro- og minikraftverk

Saksgang for mikro- og minikraftverk:

- *Rettighetsforhold avklares av tiltakshaver*
- *Forholdet til arealplaner for området avklares med kommunen. Spørsmål om vurdering av konsesjonsplikt etter vannressursloven sendes NVE.*
- *Dersom det ikke er konsesjonsplikt: Plan- og byggesaksbehandling i kommunen etter plan og bygningsloven.*
- *Dersom det kreves konsesjon: Konsesjonssøknad sendes NVE. Saken vil da være unntatt byggesaksbehandling, men ikke planbehandling.*


KOMMUNEDELPLAN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG
TEGNFORKLARING
Nåværende
Framtidig
PLANKART
PLANID: 2012004
SAKSBEHANDLING PLD, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Endring etter 1. gangs høring
Endring etter 2. gangs høring
VEDTATT KOMMUNESTYRET
SAKSNR
DATO
12.02.2016
20.01.2017
13.03.2017
470000
475000
480000
485000
490000
495000
500000

1975 503

BAKKEHAUGAN - Del 1.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BAKKEHAUGAN, NORE OG UVDAL KOMMUNE

F e l l e s b e s t e m m e l s e r

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innen de enkelte enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene.

2. Det skal foreligge detaljert bebyggelsesplan for det enkelte byggeområdet godkjent av bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse for det enkelte bygg. Planen skal detaljeres etter behovet i det enkelte tilfellet og vise adkomst, internt trafikknett for kjørende, syklende og gående trafikk, bebyggelsens utforming og plassering, beliggenhet og utforming av fellesareal, lekeplasser, avkjørsler og om nødvendig også inngjerding, beplanting, terrengbehandling, tørkestativ m.m. Kopi av godkjent bebyggelsesplan sendes fylkesmannen til underretning. Dersom fellesadkomst, spesialområder m.v. utover det som er vist i flatereguleringsplanen skal fastlegges i detaljplanen for byggeområdene og bindes ved stadfesting, må dette skje ved reguleringsendring, jfr. bygningslovens § 28.

3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen innen samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk form og utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne utvendig materialbruk, behandling, farge og gjerders utførelse og høyde.

4. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Samtidig må trær og buskeri ikke være til sjenanse for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomten skal holdes i stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Gårdsplasser og inn- og utkjøringer skal utformes slik at parkering, lossing og lasting foregår på egen tomt.

5. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

O m r å d e r f o r b o l i g b e b y g g e l s e

6. I områdene kan oppføres boliger i inntil 1½ etasje med tilhørende uthus eller garasje i 1. etasje. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det. Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate ervervsvirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

7. Bebyggelsen kan maksimalt dekke 25 % av tomten. Til hver bolig skal det være oppstillingsplass for 2 biler inklusiv garasjeplass. Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m2. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlige grunner tilsier det. Garasje/uthus/biloppstillingsplasser skal i utforming og materialbruk tilpasses terreng og den øvrige bebyggelsen.

./.

8. Boligområdene skal ha lekeplasser i henhold til normalvedtekt til bygningslovens § 69.3. Lekeplassene skal lokaliseres og anordnes så trafikksikkert som mulig. Boligfelt 1 skal inneholde en ballslette.

9. Bebyggelsens plassering, materialbruk, takvinkel og takform skal gis en enhetlig og harmonisk utforming i samme byggeområde. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

10. I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje selv om dette ikke kan oppføres samtidig med bolighuset. Videre skal det gjøres rede for oppstillingsplass for biler, plassering av tørkestativ, søppelstativ og gjerde.

11. For konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges felles antenneanlegg for radio og TV.

O m r å d e r f o r f o r r e t n i n g s b e b y g g e l s e o g a n d r e s e r v i c e a n l e g g

12. I områdene kan oppføres bygg på inntil 2 etasjer for forretningsvirksomhet og annen service. Bygningsrådet kan tillate at deler av bebyggelsen innredes til boligformål.

13. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

A l m e n n y t t i g e f o r m å l

14. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art, utforming, parkeringsbehov m.v. I bebyggelsen er det tillatt å innrede leiligheter som har direkte tilknytning til virksomheten.

F r i o m r å d e r

15. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for tilliggende eiendommer.

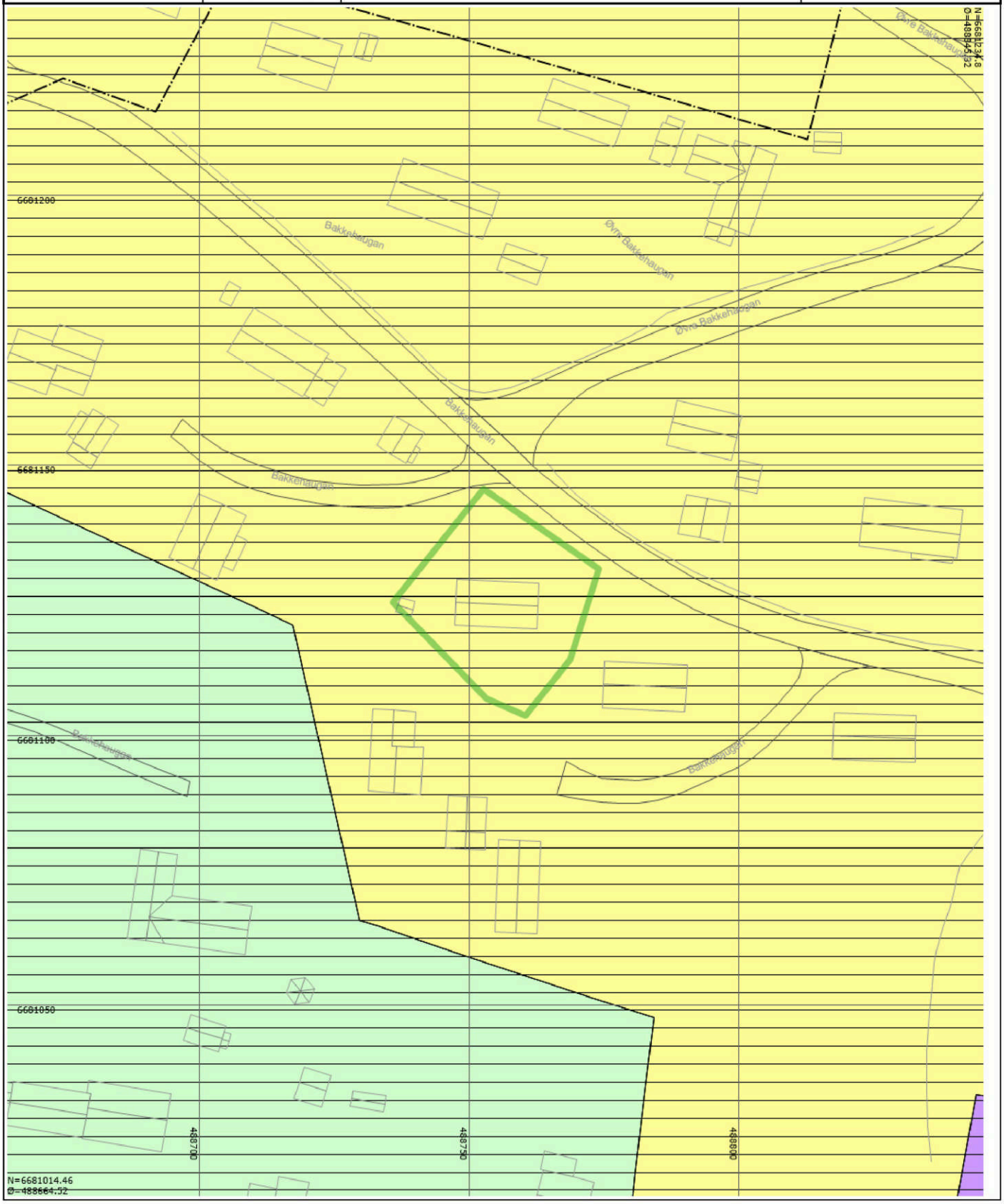
Stadfestet den 18/12 1975
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Nore og Uvdal kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bakkehaugan 38 3632 UVDAL, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


KpOmråde


TakoverbyggKant


Bygning


Grense for arealformål


Bygningslinje


Taksprang


Kanal og grøft


Grense for detaljeringsoner


Mønelinje


Udefinert bygning


Veg

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Boligbebyggelse - Nåværende


Næringsvirksbebyggelse - Nåværende


LNFR for spredt næringsbebyggelse - Nåværende

Kommunalveg gatenavn_

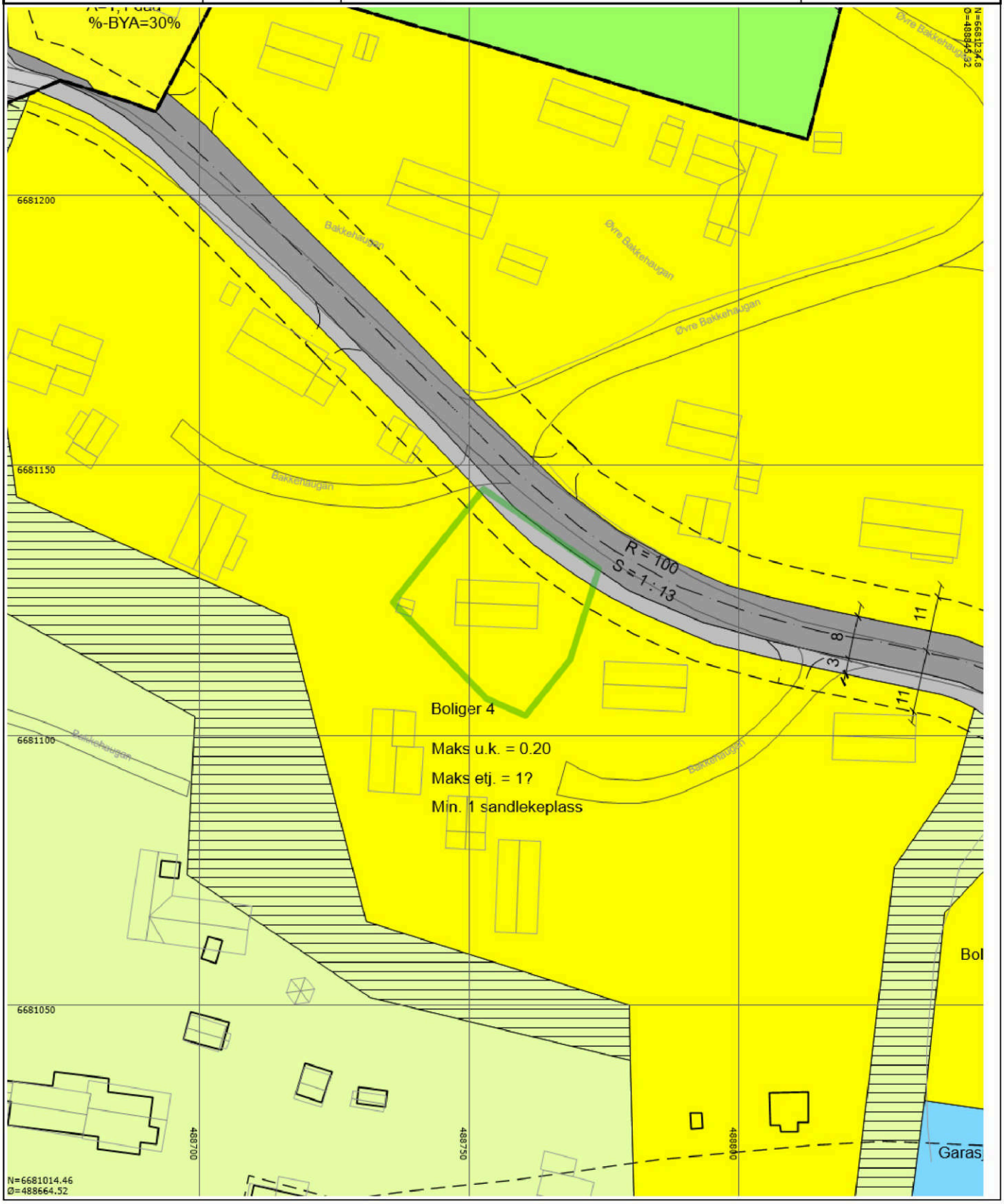
Privatveg gatenavn_

Nore og Uvdal kommune

Reguleringsplan

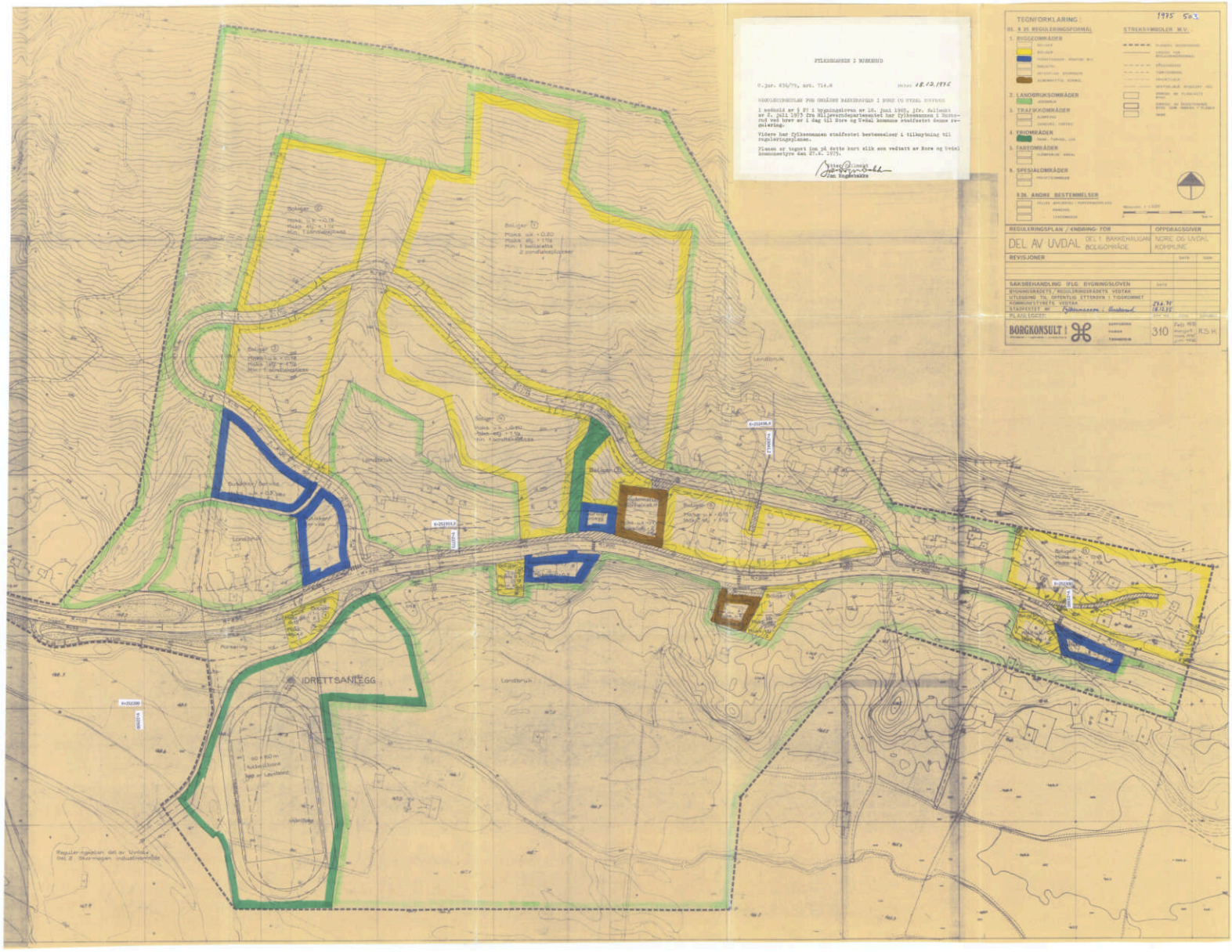
Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bakkehaugan 38 3632 UVDAL, m.fl.			
Annen info:	Bakkehaugan del 1			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Garasjeanlegg
- Gangveg
- Kjøreveg
- Kommunalveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Taksprang
- Kanal og grøft
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Jord- og skogbruk
- Friluftsområde
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Privatveg gatenavn_
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Boligområde
- Kjøreveg
- Boligbebyggelse
- Friluftsformål


TEGNFORKLARING:
1975 503
§§ 6 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FARESOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR
DEL AV UVDAL
DEL T BAKKEHAUGAN BOLIGOMRÅDE
OPPDRAGSGIVER
NORE OG UVDAL KOMMUNE
REVISJONER
SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSKRIFT
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
PLANSJETT
BORGKONSULT I
310
Feb 1976
R.S.H.
FYLKESMANNEN I BUSKERUD
IDRETTSANLEGG
Landbruk
Boliger
Bukkhaug
Forretning
Regulert område del av Uvdal
Del av Gåsvannsegen industriområde

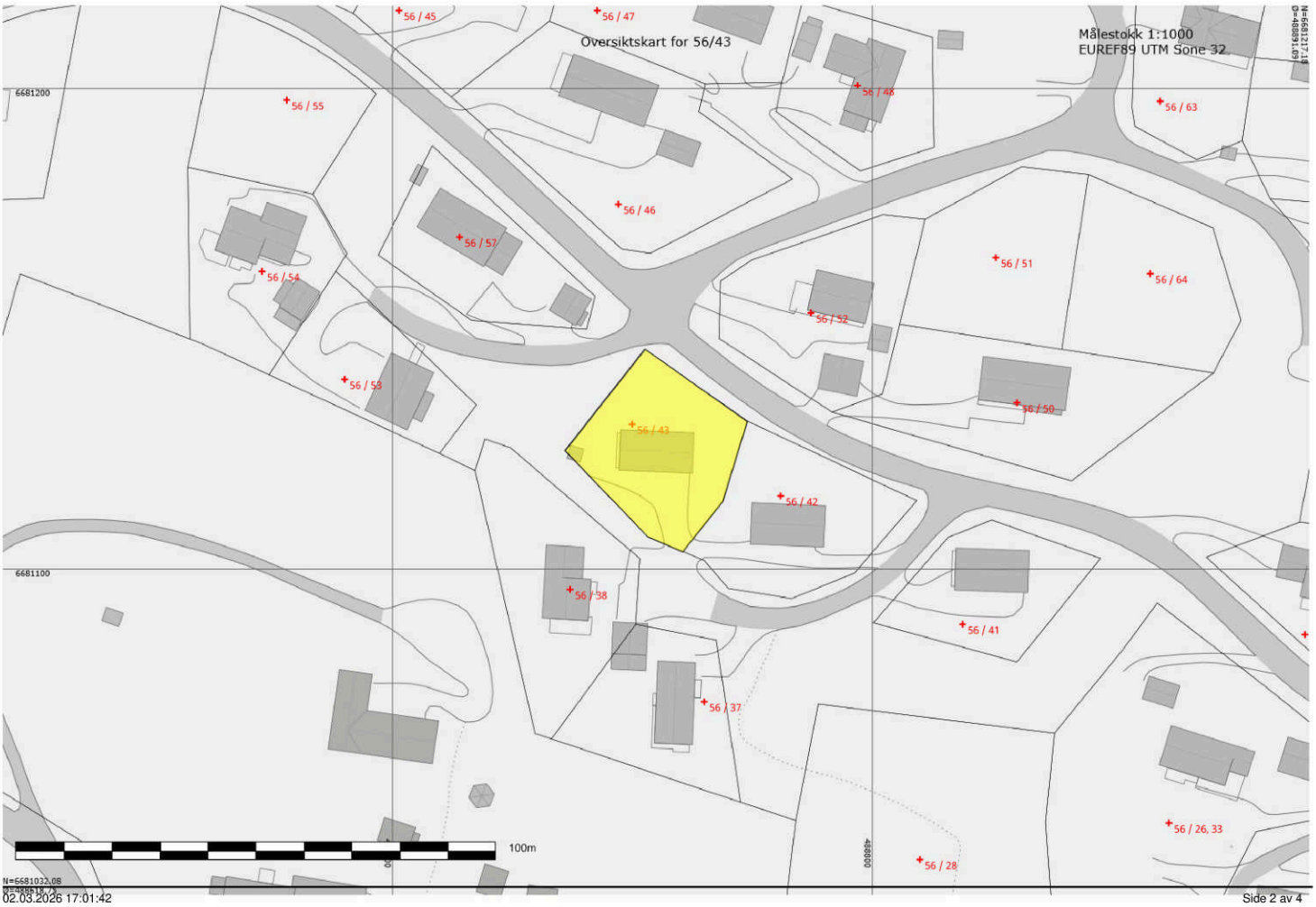
Nore og Uvdal kommune

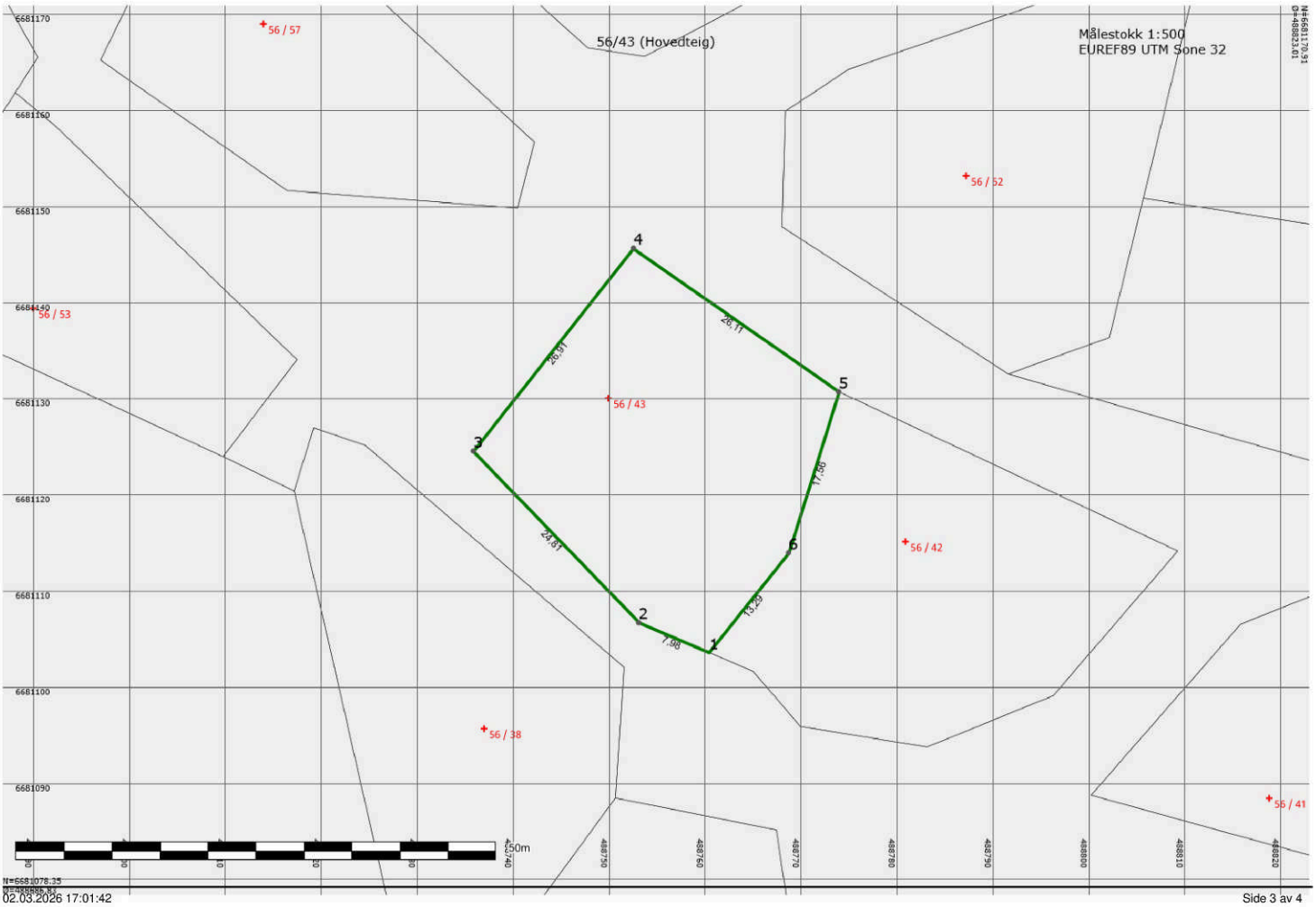
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**56**	**43**	**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 56/43
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32.
56 / 45
56 / 47
56 / 48
56 / 55
56 / 63
56 / 46
56 / 57
56 / 54
56 / 51
56 / 64
56 / 52
56 / 53
56 / 50
56 / 43
56 / 42
6681200
6681100
56 / 38
56 / 41
56 / 37
56 / 26, 33
56 / 28
100m
N=6681032.08
02.03.2026 17:01:42


56/43 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
56 / 57
56 / 52
56 / 53
56 / 43
56 / 42
56 / 38
56 / 41
1
2
3
4
5
6
28.97
26.77
17.65
13.29
7.98
23.81
50m

Areal og koordinater

Areal: 906,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6681130,04 Øst: 488749,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6681103,58	488760,45	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			7,98	Ikke hjelpelinje		13	
2	6681106,71	488753,11	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,81	Ikke hjelpelinje		13	
3	6681124,56	488735,88	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			26,91	Ikke hjelpelinje		13	
4	6681145,68	488752,56	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			26,11	Ikke hjelpelinje		13	
5	6681130,73	488773,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,56	Ikke hjelpelinje		13	
6	6681113,97	488768,73	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,29	Ikke hjelpelinje		13	

Nore og Uvdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3338 - Nore og Uvdal kommune	**56**	**43**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR 3	Ja	906,7	860	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.02.1976	Nei	Nei	Nei			Nord: 6681130,04 Øst: 488749,96 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			56/43	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			56/43	0
Skylddeling	26.02.1976			Mottaker	56/43	860
				Avgiver	56/34	-860

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161443638	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bakkehaugan	38			Nord: 6681120,1349785 Øst: 488755,229804407 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Grunnkrets 204-Torsrud Kirkesokn 2-Uvdal Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL
Bakkehaugan	40			Nord: 6681124,57 Øst: 488748,45 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Grunnkrets 204-Torsrud Kirkesokn 2-Uvdal Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
906,7	Nord: 6681130,04007975 Øst: 488749,96000005 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	**56**	**43**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	161443638	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6681126 Øst: 488756 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		29.02.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0		0	0	Bakkehaugan 38	56	43	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Bakkehaugan 40	56	43	0	0

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

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

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	**56**	**43**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		964950946	NORE OG UVDAL KOMMUNE	Sentrum 16 3630 RØDBERG	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/56/43/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



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

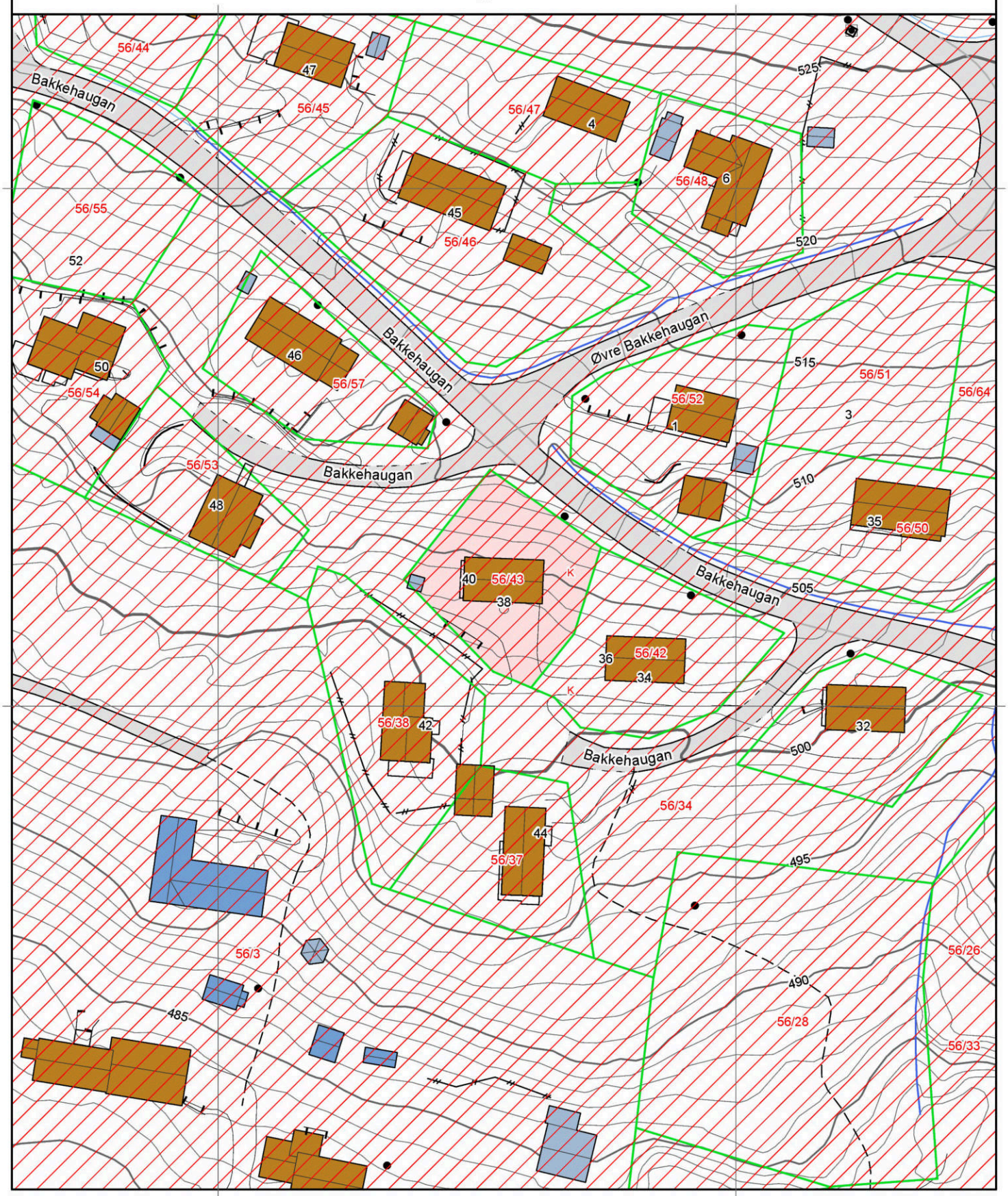
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/56/43/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 43	**Kommune:**	3338	Nore og Uvdal
Adresse:				
Veiadresse:	Bakkehaugan 38, gatenr 1138 3632 Uvdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 1	Torsrud Uvdal
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4060502	Uvdal
Veiadresse:	Bakkehaugan 40, gatenr 1138 3632 Uvdal			
Oppdatert:	17.10.2025			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	906,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
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	3338/56/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3338/56/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	26.02.1976	Avgiver	3338/56/34	-860,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3338/56/43	860,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bakkehaugan 38	Bolig					
Bakkehaugan 40	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	161443638			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 43 i 3338 NORE OG UVDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.03.2026 kl. 16.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.03.2026 kl. 16.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/900893-1/26 26.02.1976 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
NORE OG UVDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 946

HEFTELSER

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1976/885-1/26 26.02.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 56 BNR: 34

2020/1190067-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 56 BNR: 43

2024/469880-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 56 BNR: 43

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3338-56/43, Bakkehaugan 38, 3632 UVDAL

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

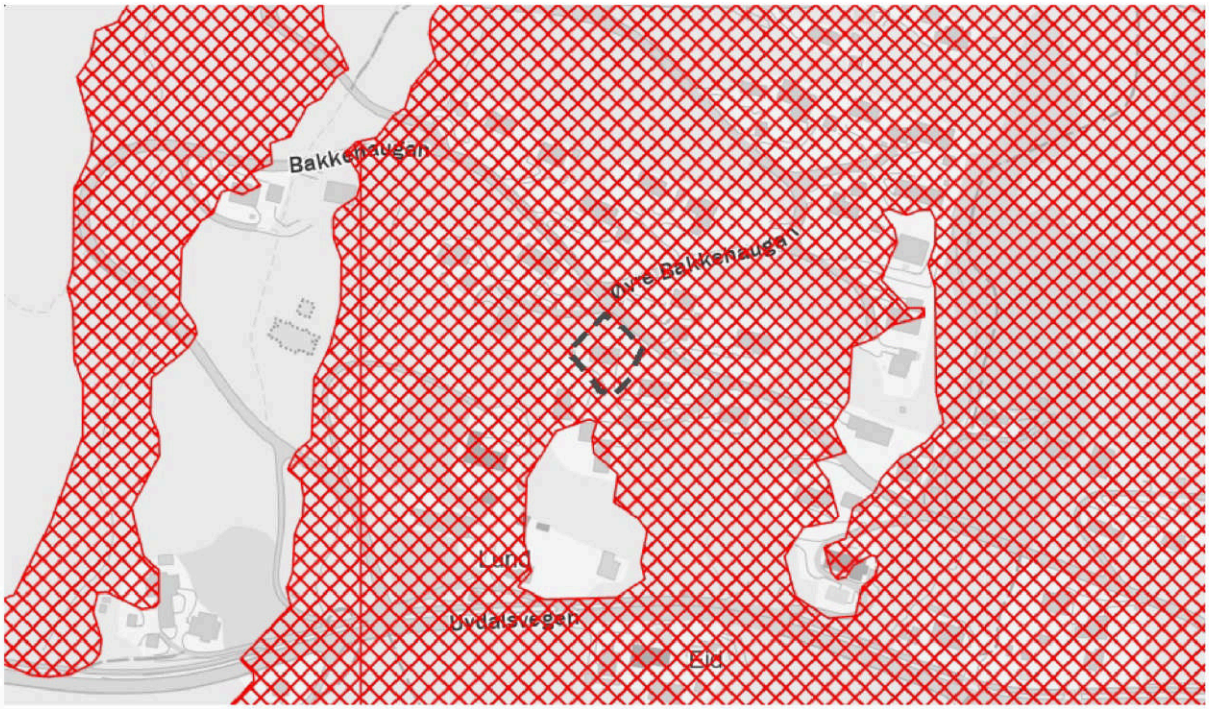
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.6 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.74 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kvikkleire	09.03.2026	Ikke funnet	32.5 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	16.1 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	81.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	16.02.2026	
Aktsomhetsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

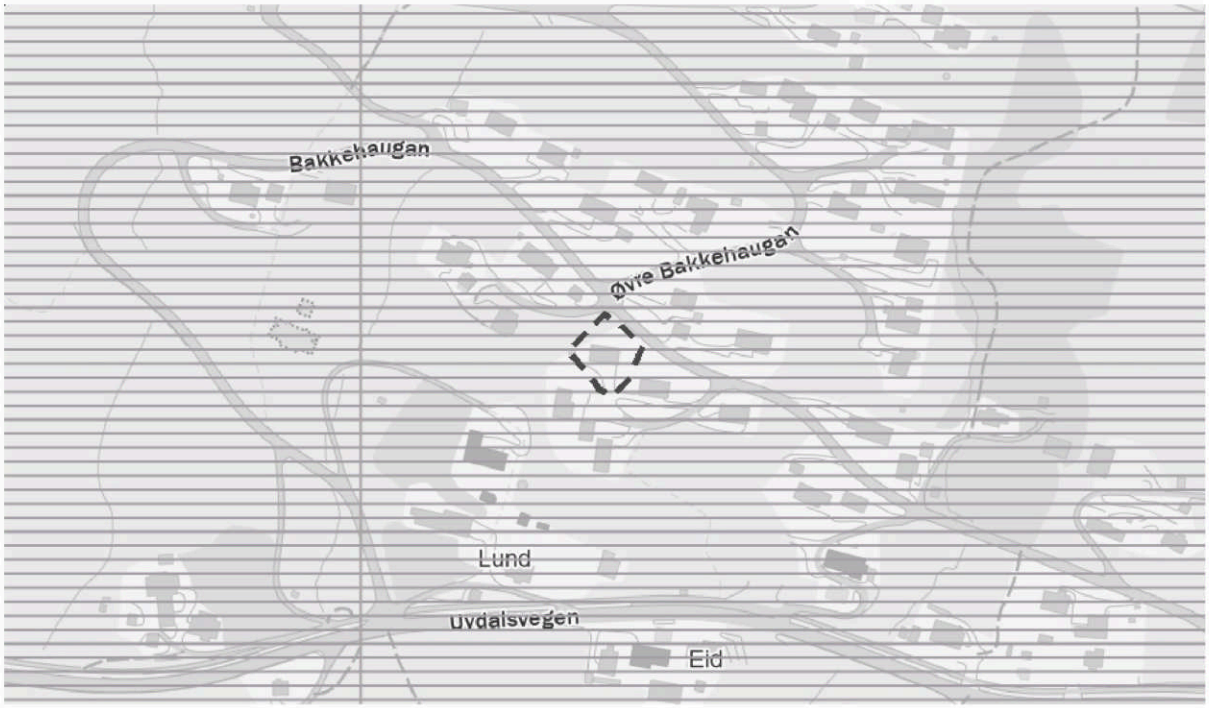
Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Bakkehaugan 38

SKOLER

Uvdal skole (1-7 kl.) 45 elever, 4 klasser	4 min 3.5 km
Rødberg skole (1-10 kl.) 182 elever, 13 klasser	9 min 9.7 km
Numedal videregående skole 210 elever, 12 klasser	21 min 23.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Geilo 90 elever, 3 klasser	50 min 58.1 km

SPORT

Bakkøya idrettsplass	8 min
Uvdal barneskole	4 min
Fitnesspoint Rødberg	8 min

VARER/TJENESTER

Ditt apotek Rødberg	9 min
Rødberg Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eid bensinstasjon Linje 420, 425, 435	5 min 0.4 km

BARNEHAGER

Uvdal barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 3.4 km
Rødberg barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 9.1 km
Nore barnehage (1-5 år) 23 barn	21 min 24 km

DAGLIGVARE

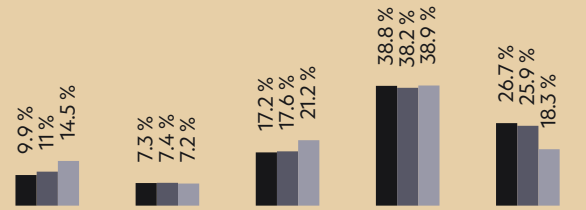
Coop Extra Uvdal	3 min
Kiwi Rødberg	9 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

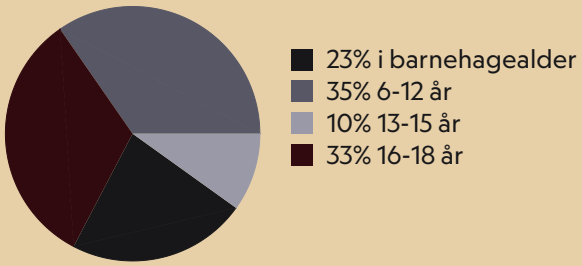
Coop Extra Uvdal	3 min
Kiwi Rødberg	9 min

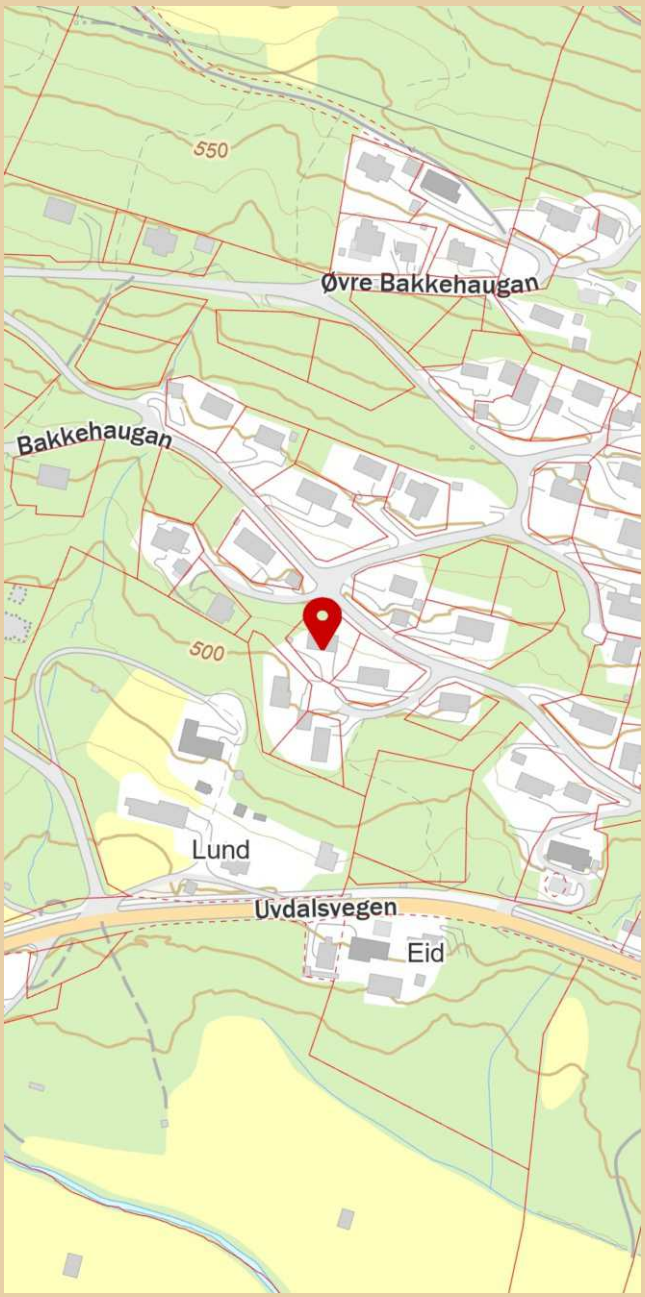
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Torsrud	234	131
Kommune: Nore og Uvdal	2 455	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

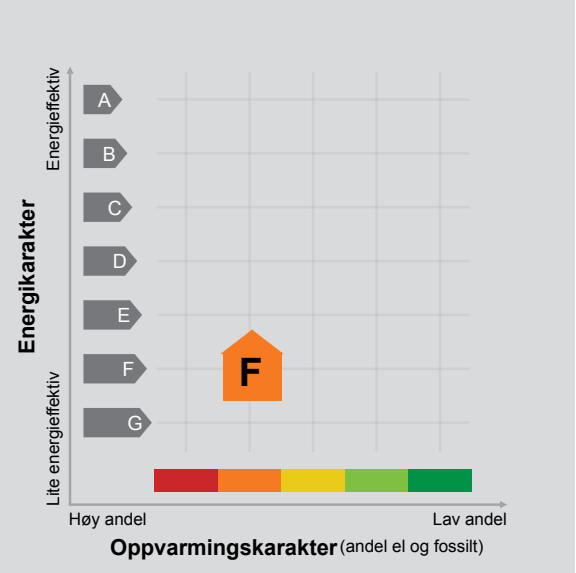




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkehaugan 40
Postnummer	3632
Sted	UVDAL
Kommunenavn	Nore og Uvdal
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161443638
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194602
Dato	02.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ pakkeløsning
- Etterisolering av yttervegg
- Vaskemaskin
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

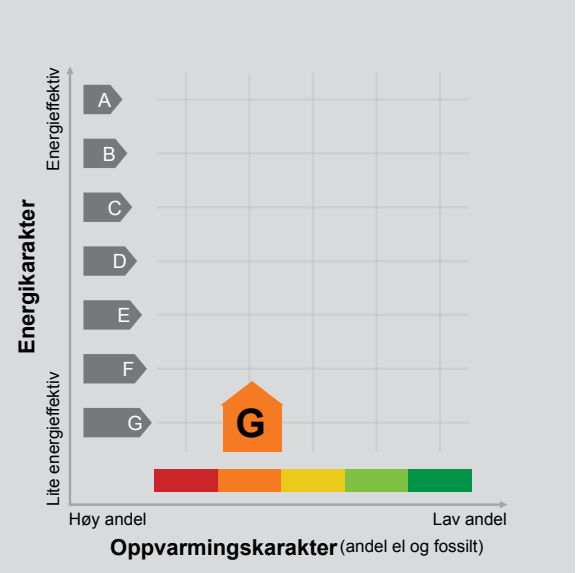
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkehaugan 38
Postnummer	3632
Sted	UVDAL
Kommunenavn	Nore og Uvdal
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161443638
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194600
Dato	02.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Inspeksjonsrapport

Bakkehaugan 40
3632 Uvdal

SKADEADRESSE

202402403
PROSJEKTNUMMER

Måling av muggsoppsporer
EMNE

Christiane Skogli
RAPPORTANSVARLIG

06.04.2024
RAPPORTDATO

Bestiller 42700
DERES REF.

May Rudi Grøtjorden
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	May Rudi Grøtjorden, Nore og Uvdal kommune
INSPEKSJON	Utført 21. mars 2023 av Christiane Skogli
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Leietakere var til stede

RAPPORT UTARBEIDET AV
Christiane Skogli
seniorrådgiver

TELEFON +47 92234879

EPOST chr@mycoteam.no

VEDLEGG

- Faktablad om Actinomyceter
- Generelle anbefalinger ved utbedring av mugg-soppskader

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV
Ole Erik Carlson
avdelingsleder inneklima

DIGITALT SIGNERT mycoteam.no

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Mycoteam er bestilt av Nore og Uvdal kommune for å utføre målinger i boligen. Boligen leies [redacted]

1.2 Bygning/konstruksjon

Byggeåret er ukjent, men basert på byggestil og stempel i vinduer antar vi at huset er oppført på 70-tallet. Det er naturlig avtrekk på toalett i underetasjen og mekanisk nyere avtrekk på bad oppe i 1.etg. Begge boligene har inngang i underetasjen. Den undersøkte boligen befinner seg primært i 1.etg., mens den andre boligen hovedsakelig utgjør underetasjen.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i underetasje og i 1. etg.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen. En Tramex fuktindikator er brukt til registrering av mulige fuktgradienter. Tramex måler ikke eksakte verdier, men brukes for å registrere forskjeller i fuktinnhold.
- Det er tatt målinger av mengde muggsoppsporer i inneluften ved to ulike metoder; MicroBio og DNA-støvprøver. Det kan leses mer om metodene i egne vedlegg.

2. Observasjoner og resultater

2.1 Underetasje

I underetasjen er det gang, hall (foto 1), en kjellerbod (foto 2), et toalett og trapp opp til 1.etg. I kjellerboden er det pålimt gulvbelegg. Det er høyt utslag på fukt på yttervegg og i gulv som anmerket med rødt i foto 3. Gulvbelegg ble løsnet mot ytterhjørne og en prøve er tatt på undersiden, se foto 4. Det er funnet rik vekst av flere muggsopparter under gulvbelegget, se tabell 1. Det er saltutslag på nedre del av vegg og tegn til tidligere fukt helt bort til deleveggen med knaggrekke på foto 1. Det ble ikke funnet fuktutslag på denne deleveggen som er en lettvegg, men veggen kan i teorien suge fukt fra antakelig tidvis fuktig yttervegg av betong.



Foto 1. Underetasje; hall.

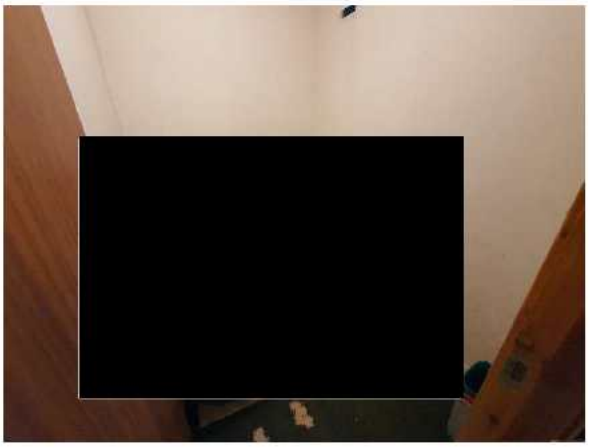


Foto 2. Underetasje; kjellerbod.



Foto 3. Kjellerbod i underetasje har fuktutslag på vegger og gulv som anmerket med rødt.



Foto 4. Overflateprøve er tatt under gulvbelegg i kjellerbod.

Naturlig avtrekk på toalettet er testet med røyk og fungerer tilfredstillende.

2.2 1.etg.

Leietakere har observert noe svart på ytterhjørne i nordvestlig soverom ([redacted] foto 5). Dette ble senere angivelig malt over. Søk med fuktindikator viser ingen utslag ved inspeksjonen, heller ikke for øvrig på gulv langs yttervegger eller yttervegger nedunder vinduer. Med tanke på at det kan ha vært fukt her ble det åpnet en bit av gulvbelegget for å ta prøve på underside, se foto 6. Det er tatt luftprøve og DNA støvprøve i rommet.

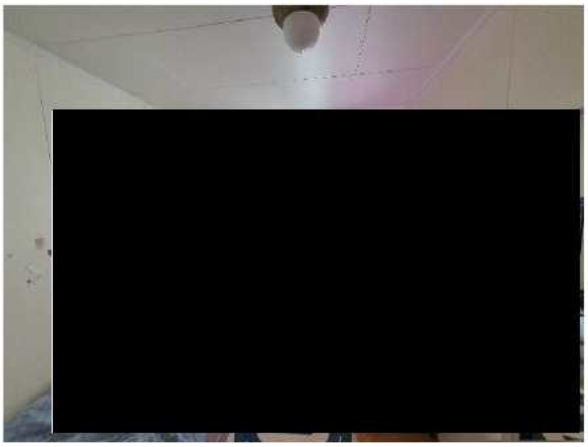


Foto 5. Nordvestlig soverom. Noe svart skal ha vært på vegger i markert område.



Foto 6. Nordvestlig soverom. Det er tatt prøve under gulvbelegg i ytterhjørne.

På stuen er det tatt luftprøve og DNA-støvprøve. Det er en del potteplanter i rommet (foto 7), og vi vet at fuktig jord kan gi økt muggsoppvekst. Dette vil gjerne gi utslag på spesifikke arter vi eventuelt vil diskutere i forhold til analyseresultatet. Det er ikke registrert synlig muggsoppvekst på pottjord. Det er søkt etter fukt på gulv langs yttervegg og på yttervegg nedunder vinduer og i vinduskarmer – uten utslag på fukt.



Foto 7. Stue med mye potteplanter.

Det er ellers tatt luftprøve og DNA-støvprøve på hovedsoverom og nordøstlig soverom [redacted]). Det er søkt etter fukt i gulv langs yttervegger og på yttervegger nedunder vinduer. Det er ikke registrert utslag på fukt.

Leietakere opplyser om at når de tapper vannet i lengre tid, som f.eks. ved en dusj, hører de drypping. Dette ble demonstrert og dryppelyden kunne høres ved inspeksjonen. Det er noe usikkert hvorfra dryppelydene høres, om det er inne i delevegg mot badet, eller oppe på loftet. I taket på badet har takplatene begynt å bule. Her har kommunen skrudd fast en list for å holde platene på plass. En kan se en «fuktrose» i takplatene (foto 9). Det ble ikke registrert fuktutslag ved søk i taket ved inspeksjonen. Ikke på delevegg ut mot stue heller. Det er tatt en vanlig luftprøve på badet, og deretter en provosert luftprøve, der det ble dunket på taket før prøvetakning.



Foto 8. Bad.



Foto 9. Bad; list er skrudd opp for å holde takplater på plass. En "fuktrose" ses.

2.3 Ventilasjon

Ventilasjonen består av lufteluker på yttervegger og spalteventiler i vinduer. Alle undersøkte ventiler er åpne. På badet er det ettermontert en mekanisk avtrekksvifte som står på døgnet rundt. Det later ikke til at det suges tilstrekkelig volum luft ut av huset for å få friskluft inn via ventiler. Friskluft kommer inn i en bolig dersom avtrekk danner tilstrekkelig undertrykk. Ved test med røykampulle ses det at boligens luft går ut av tilluftsventiler. Det er testet med å lage mer avtrekk ved å sette på kjøkkenventilator og baderomsvifte på full effekt, det er likevel ikke nevneverdig mye luft som kommer inn på f.eks. gutterom og stue.

Leietakere sier at de tidvis har fått muggsoppvekst nederst i vinduer, og at filter i varmepumpen må rengjøres meget ofte.

2.4 Analyseresultater

Analyseresultater ses i tabellene og figuren under.

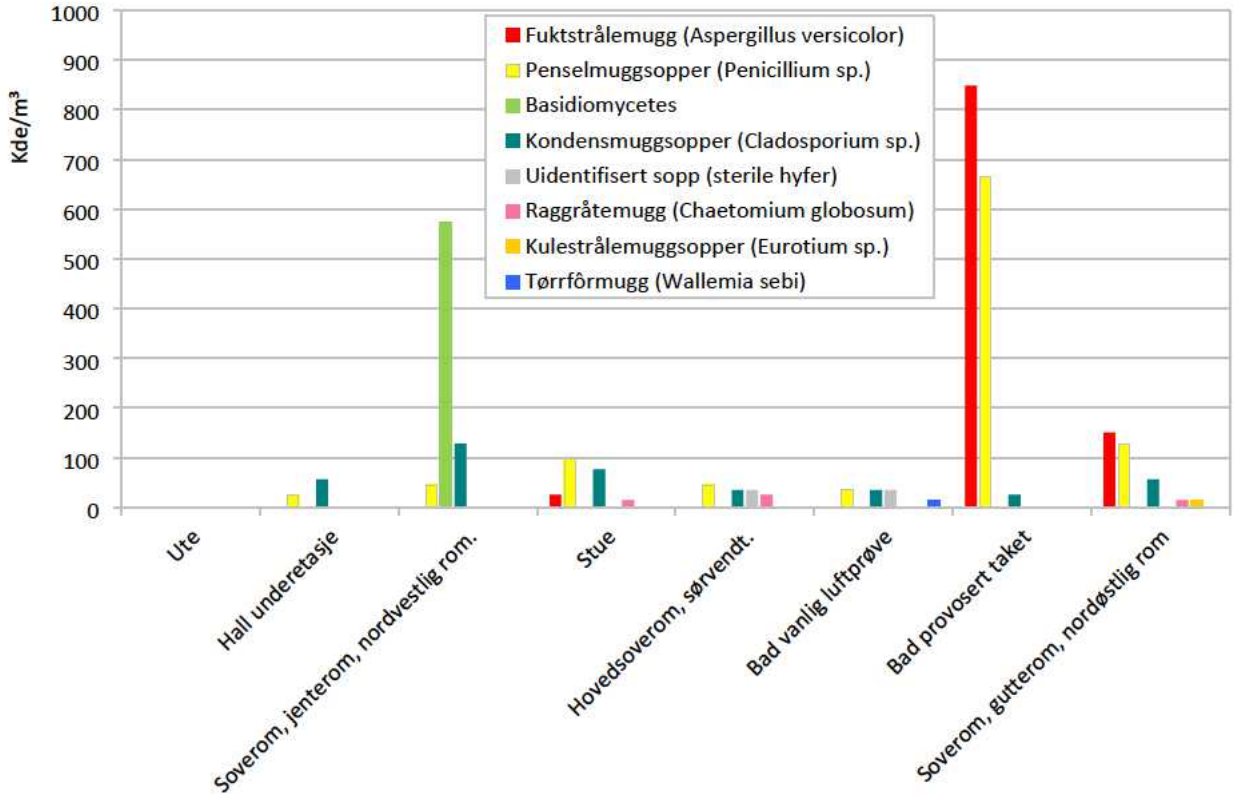
Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering), 21.03.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (289627:415763)	Bod, underetasje, under gulvbelegg mot ytterhjørne, gulv	Gulvbelegg	Muggsopp (ulike arter) - Rik vekst
			Middekskrementer
			Aktinobakterier (*Actinomycetes*) - Moderat vekst
2 (289628:415764)	[redacted] ytterhjørne, gulv	Gulvbelegg	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom forekomst fragmenter

Tabell 2. Resultater av MicroBio-analyse, 21.03.2024. (kde/m³ = antall spiredyktige soppsporer- og fragmenter pr. kubikkmeter luft.)

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	kde/m³	Total kde/m³
1 (289633:415708)	Ute	MEA	Ingen vekst	-	-
2 (289633:415707)	Ute	DG18	Ingen vekst	-	-
3 (289634:415710)	Gang, Hall underetasje	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	25	40
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	15	
4 (289634:415709)	Gang, Hall underetasje	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	56	71
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	15	
5 (289635:415712)	Soverom, 1.etg. [redacted], nordvestlig rom.	MEA	*Basidiomycetes*	572	617
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	45	
6 (289635:415711)	Soverom, 1.etg. [redacted], nordvestlig rom.	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	128	173
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	45	
7 (289636:415714)	Stue	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	35	90
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	25	
			Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	15	
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	15	
8 (289636:415713)	Stue	DG18	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	97	173
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	76	
9 (289637:415716)	Soverom, Hovedsoverom, sørvendt.	MEA	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	75
			Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	25	
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	15	
10 (289637:415715)	Soverom, Hovedsoverom, sørvendt.	DG18	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	45	80
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	35	

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	kde/m³	Total kde/m³
11 (289638:415718)	Bad, vanlig luftprøve	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	35	70
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	
12 (289638:415717)	Bad, vanlig luftprøve	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	35	75
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	25	
			Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*)	15	
13 (289639:415720)	Bad, provosert taket	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	665	1 041
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	351	
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	25	
14 (289639:415719)	Bad, provosert taket	DG18	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	848	1 063
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	215	
15 (289640:415722)	Soverom, [redacted], nordøstlig rom	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	128	265
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	97	
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	25	
			Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	15	
16 (289640:415721)	Soverom, [redacted], nordøstlig rom	DG18	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	150	318
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	97	
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	56	
			Kulestrålemuggsopper (*Eurotium* sp.)	15	



Figur 1. Grafisk fremstilling av luftanalyseresultater der mengde og type muggsoppsporer er fordelt per prøvested.

Basidiomycetes er en stor gruppe av makrosopper (i motsetning til mikrosopper = muggsopper) deriblant de fleste matsopper og råtesopper. Funn av sporer fra denne soppgruppen i inneluften skyldes i de fleste tilfeller spredning utenifra.

Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, hovedsakelig i rom eller innvendig i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet. Selv lave verdier i luft og i støv kan være med på å indikere et fuktproblem i bygningen.

Penselmuggsopper (*Penicillium*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, spesielt etter lekkasje, men også ved andre typer oppfukting. Lave verdier av penselmuggsopper er på den annen side ikke uvanlig i støv og inneluft i bygg uten skader. De er blant de vanligste muggsoppene, de kan forekomme på en lang rekke substrater (næringsmidler, avfall, fuktutsatte materialer), og produserer store mengder sporer som lett virvles opp i luft.

Kondensmuggsopper (*Cladosporium*) er svært vanlig utendørs på dødt organisk materiale (tre, planterester osv.). Sporer fra denne slekten forekommer derfor hyppig i luft og i støv særlig om sensommeren og høsten. Imidlertid kan kondensmuggsopparter også vokse innendørs i forbindelse med fuktskader, hvor det er spesielt vanlig å påvise dem i forbindelse med kondensskader på loft, kjølerom og soverom.

Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at skader opptrer hvis materialer har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig lekkasjetilfeller. Den lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir, og kan forårsake gråråte i treverk. Vekst av raggråtemugg kan føre til en kraftig, stikkende lukt. Selv små mengder av denne muggsoppen i støv og i luft kan indikere skader i konstruksjonen.

Kulestrålemuggsopper (*Eurotium*) er en muggsoppslekt som kan forekomme i fuktskadede konstruksjoner, gjerne på steder med vedvarende høy luftfuktighet. Enkelte arter i slekten er spesielt vanlig på gjenstander som står lagret i rom med høy relativ luftfuktighet (i ytterhjørner, inni skap, under senger). Arter i slekten kan også forekomme under gulvbelegg mot fuktig betongsåle. For øvrig er slekten vanlig som skadegjører på syltetøy og tørrfôr.

Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*) er en muggsopp som er vanlig forkommende på tørkete matvarer og dyrefôr, men vokser også på frukt, jord, høy, tekstiler og i forbindelse med fuktskadede konstruksjoner. Tørrfôrmugg vokser under relativt tørre forhold og er ikke entydig relatert til bygningsskader, da sporer fra soppen ofte spres til inneluften fra infiserte tørkete matvarer og dyrefôr.

Midd finnes normalt i alle boliger i større eller mindre mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Det kan opptre ulike arter som lever i forskjellige økologiske nisjer. Enkelte arter lever av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp m.m. Det er særlig middekskrementer, som kan virvles opp som svevestøv, som fører til allergiske reaksjoner.

Aktinobakterier (*Actinomycetes*) er trådformede bakterier som ofte har en karakteristisk (ubehagelig) lukt. Forekommer ofte i sterkt fuktutsatte konstruksjoner. Det er risiko for at flyktige organiske stoffer (MVOC - **M**icrobial **V**olatile **O**rganic **C**ompounds) produsert av aktinobakteriene kan føre til negativ belastning på inneklimaet. I litteraturen er det imidlertid ingen enighet om at

disse stoffene kan gi noen direkte helseproblemer i de lave konsentrasjonene man normalt registrerer i fuktskadede bygninger. Se også vedlagte faktablad om *Actinomycetes*.

Tabell 3. Mycotape DNA-analyse (mikroskopering av støv), 21.03.2024. Prosjekt: Bakkehaugan 40 - Hus med inneklimaproblemer (202402403).

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Støv%	x	Støvsammensetning
1 (289629: 415692)	Soverom [redacted] nordvestlig, overside speil	Støv	6,5	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere) Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)
2 (289630: 415696)	Stue, TV-benk, møbel/inventar	Støv	6,2	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere) Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)
3 (289631: 415700)	Hovedsoverom, sørvendt, nattbord.	Støv	2,6	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)
4 (289632: 415704)	Soverom, [redacted], nordøstlig, åpen skapløsning	Støv	2,9	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)

Forklaring: Støv% = Målt støvdekke %, x = Antall eksponeringer av tape.

Tabell 4. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 21.03.2024. Resultatene er gitt følgende fargekoder: Grønn: normale verdier, Lys grønn: normalverdier/lett forhøyede verdier, Gul: moderat forhøyede verdier, Rød: høye verdier (ikke funnet her).

Mycolab ID	289629	289630	289631	289632
Delprøve	A	B	B	B
Prøvested	Nordvestlig soverom (jenterom), overside speil,	Stue, TV-benk	Sørvendt hovedsoverom, nattbord	Nordøstlig soverom, (gutterom) nordøstlig rom, åpen skapløsning
Støvdekke %	**6,5**	**6,2**	**2,6**	**2,9**
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	151	349	68	95
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	0	1	1	0
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	11	35	5	9
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0	0	0	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	0	0	0	3
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	5	0	0	2
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	0	3	10	4
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	1	2	3	6
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	5	13	15	13
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	0	0	0	0
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	0	0	0	2
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	1	1	0	4
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	0	0	0	0
Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*)	0	4	0	0
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	0	0	0	0
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0	0	0	0
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	19	1	0	48
DNA fra alle typer sopp	2004	2938	3227	828

3. Vurdering

Overflateprøve fra underside av gulvbelegg i innvendig kjellerbod viser rik vekst av flere arter muggsopp i tillegg til vekst av aktinobakterier. Dette er helt klart et område med fuktbelastning utenfra som gir grobunn for muggsoppvekst innendørs. I det aktuelle hjørnet er taknedløpet ført i et forlenget drensrør som leder nedbør vekk fra husveggen (foto 10). Dersom dette fungerer etter sin hensikt må en anta at det er fuktopptrekk fra grunnen som er kilden til fukten innvendig.



Foto 10. Taknedløp er ført i forlenget drensledning, vekk fra yttervegg.

På nordvestlig soverom ([redacted]) er det funnet sparsomme mengder med muggsoppfragmenter under gulvbelegg i ytterhjørnet (tabell 1). Dette er såpass lite at det i seg selv ikke gir negativ belastning på inneklimaet, men det viser at det har vært fuktighet der tidligere. Antagelig har det oppstått kondens i dette ytterhjørnet, noe som kan ha ført til muggsoppvekst – det svarte som leietakere har bemerket. Kondens oppstår når oppvarmet luft, med et visst fuktighetsnivå, treffer en kjølig flate, slik som en yttervegg. Luften kjøles da ned og avgir vann på overflaten. Dette kan ta lengre tid å tørke opp dersom det står møbler tett inntil veggen, noe som gir dårlig luftsirkulasjon. En må også vurdere om det er fuktighet fra kjellerhjørnet under som kan ha gitt en lokal oppfukting.

Luftprøvene (tabell 2 og figur 1) viser generelt lave verdier av spiredyktig muggsoppsporer. Lave verdier av sporer fra penselmuggsopper, kondensmuggsopper og uidentifisert sopp er vanlig, både ute- og innendørs. Vi ser følgende avvik:

- Nordvestlig soverom ([redacted]) har avvikende mengde sporer fra storsopper i luften. Rommet ligger rett over kjellerbod med fuktige yttervegger. Det kan tenkes at fukten har trukket høyt nok opp til å gi råteskader i etasjeskillet. Råtesopper er en av flere storsopper som kan spre slike sporer som er funnet her.
- På stue ses et minimalt utslag på sporer fra fuktstrålemugg og raggråtemugg. Selv om det var mye potteplanter i stuen er ikke disse muggsoppene typisk for jord, men heller et tegn på fuktskader i konstruksjoner.
- Sørvendt hovedsoverom har også innslag av raggråtemugg i luften.
- På badet ser vi et klart avvik ved provosert prøvetakning, med tydelig indikasjon på at det er muggsoppskader i taket som følge av fuktskader. Forhøyet verdi av penselmuggsopp og fuktstrålemugg er typisk ved fuktskader. Ettersom badet har avtrekk, vil luften ikke bli spesielt mye spredt ut i resten av boligen ved normal bruk av avtrekket.
- Nordøstlig soverom ([redacted]) har lavere innslag av samme arter som fra badetaket, og dette dreier seg muligens om en spredning under prøvetakningen. Det er i tillegg

lave verdier av sporer fra raggråtemugg og kulestrålemugg som begge indikerer fuktskader i konstruksjoner.

DNA-støvprøver viser at støvet på alle prøvestedene inneholdt normale fraksjoner av hudceller, tekstilfiber og utestøv (tabell 3). Analyse, ved å trekke ut informasjon om sopp fra støvet, viser generelt lave og normale verdier. Små avvik ses med DNA fra fuktstrålemugg i støv fra stuen, og DNA fra svart vannskademugg på [redacted]rommet.

3.1 Konklusjon

Visuelle observasjoner viser tegn til fuktproblematikk i kjellerbod, muligens også opp til nordvestlig soverom ([redacted]) i etasjeskillet, og på bad, i taket. Prøvetakning, både direkte fra gulvbelegg, fra støv, og luftprøver, viser at boligens inneklima er belastet med avvikende typer muggsopp, som forbindes med fuktskader i konstruksjoner. Det er dog ikke høye verdier i luft og støv, men dette må kartlegges nærmere. I tillegg ser det ut som at ventilasjonen i huset ikke fungerer optimalt, da det kommer lite friskluft inn via ventiler. Dette kan forklare hvorfor varmepumpens filter stadig må rengjøres. Ved for dårlig utskiftning av luft vil det bl.a. hope seg opp egenprodusert støv i inneluften, slik som; hudceller samt hår- og tekstilfragmenter. Slikt «brukerstøv» utgjør et typisk grått lag som filtreres i f.eks. varmepumper. Dårlig utlufting kan også gi opphopning av luftfuktighet fra matlaging, dusjing, klestørk m.m, og risikoen for kondens, særlig nederst på vinduer øker- noe som leietakere har nevnt som fukt og mugg, nederst i vinduer.

3.2 Helse og fukt/muggsopp

Forskning har vist at det er sammenheng mellom fuktskadete hus og økt hyppighet av helseplager hos beboere/brukere. Potensielle plager er slimhinneirritasjoner, hyppige forkjølelser, forverring av astma, allergi, overhyppighet av bihulebetennelser, ørebetennelser og bronkitt, hodepine, trøtthet og leddsmerter. Særlig gjelder dette barn som har lavere toleransenivåer når det gjelder sporer/stoffer fra fuktskader/muggsoppskader. Videre vurderinger av helsemessige reaksjoner i enkeltstående tilfeller bør utføres av medisinsk personell.

Det er vanskelig å vurdere individuelle tålegrenser overfor forskjellige mikroorganismer (muggsopp, bakterier, gjærsopp etc.) og stoffene disse organismene kan avgi til inneluften: sporer, gasser eller toksiner (giftstoffer). Det er kjent at enkelte personer kan reagere på svært lave verdier, hvor andre ikke har noen form for helsemessige plager. Derfor ønsker man en situasjon hvor man ikke utsettes for en unormal forekomst av muggsopp. Dette betyr at man aksepterer en normal forekomst/deponering på grunn av tilførsel av muggsoppsporer som normalt finnes i uteluften. Normalt renhold vil holde disse verdiene på et akseptabelt nivå i boliger der det ikke foreligger fukt- og soppskader.

4. Anbefalte tiltak

- Undersøk at drensledninger faktisk leder vann vekk fra yttervegger, og at det ikke har kommet hull i dem eller at de er koblet dårlig fast til taknedløpet.
- Kjellerboden har fuktige konstruksjoner i gulv og vegger, noe som kommer av fuktopptrekk fra grunnen, for dårlig drenering rundt huset, eller en kombinasjon. Gulvbelegg bør rives opp, og betonggulvet bør slipes rent. Det bør ikke legges nye belegg oppå. Enten beholder man gulvet i betong, eller så kan man legge keramiske fliser der fuktighet kan fordampe mellom fuger. For å redusere risiko for langvarig fukt i konstruksjoner bør det settes en panelovn som kan øke uttørkingen kontinuerlig. Alternativ kan man grave opp og utbedre dreneringen utenfor dersom den er fra byggetid. Det er imidlertid sett knotteplast mot grunnmuren, men det er usikkert om denne ligger helt ned til grunnen, eller er montert på i ettertid, i terrengets høyde. Rommet er ikke egnet til lagring av organisk materiale, slik som pappesker, tekstiler, trematerialer eller ved når det er fuktig, slik som ved inspeksjonen. Fuktigheten i veggene kan ha gått såpass høyt opp at det har gitt en lokal råteskade i etasjeskillet. Det kan i så fall forklare avviket i luftprøven på jenterommet over. Vi anbefaler at det gjøres en lokal avdekking av etasjeskillet, enten fra underside, eller overside i hjørnet. Delevegg mellom kjellerboden og hallen, står inntil en tidvis fuktig yttervegg (foto 11), og denne er trolig av spon eller gips. Det kan oppstå muggsoppvekst i denne, og man bør vurdere å fjerne veggen dersom man ikke stanser fukttilførselen utenfra.



Foto 11. Kjellerbod med delevegg som kan suge fukt fra ytterveggen.

- På nordvestlig soverom ([redacted]) kan det være en råteskade - basert på prøveresultatet fra luftprøven. Dette vil avklares om man gjør avdekkinger i ytterhjørnets vegg og etasjeskille.
- Loftet må undersøkes, særlig i området over bad, her er det helt tydelig en fuktproblematikk som har ført til muggsoppvekst i badets takplater, og som må utbedres. Sannsynligvis må hele baderomshimlingen rives. Ved riving av plater med antatt muggsoppvekst anbefales det bruk av personlig verneutstyr samt at man dekker til mot tilstøtende rom. Se eget vedlegg for generelle anbefalinger.
- Det bør undersøkes muligheter for å etablere bedre undertrykk, slik at friskluft kommer inn i boligen. Friskluft kommer nødvendigvis ikke inn i en bolig av seg selv gjennom ventiler, til dét kreves kraftige nok avtrekk som danner et undertrykk.
- Når overnevnte er gjennomgått, og her kan Mycoteam være behjelpelig med avdekkinger, prøvetakning, eller veiledning per video, bør boligen vaskes ned, og det bør tas oppfølgende luftprøver.

Vedlegg; Generelle anbefalinger ved utbedring av muggsoppskader

Anbefalingene under er generelle og spesifikke tiltak må vurderes i hvert enkelt skadetilfelle. Ved vurdering av spesifikke tiltak er det viktig å ta hensyn til både størrelsen på det muggsoppskadede området og type bygning / bruksområde.

Personlig verneutstyr

- Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Når man arbeider med muggsoppskader må man sikre at utførende personell og tilstøtende brukere/lokaler ikke utsettes for unormal eksponering for muggsoppsporer.
- Støvmaske (eller evt friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår. Dette for å unngå å puste inn muggsoppsporer.
- Arbeidstøy / engangsdress brukes ved rivingsarbeid og opphold i saneringsområdet. Støvmaske og overtrekkstøy anbefales tatt av ved bevegelse utenfor saneringsområdet.

Avskjerming / saneringssone

- Lokal avskjerming anbefales. Dører/åpninger tettes med bygningsplast eller tape, eventuelt etablere en innsluset arbeidssone.
- Undertrykksventilering ved montering av vifte som trekker luft ut fra sonen ut må vurderes montert, spesielt ved større skader slik at muggsoppinfisert luft føres direkte ut av bygningen.
- Materialer som rives må enten transporteres direkte til konteiner via vindu eller pakkes inn i forseglet emballasje før transport ut fra saneringssonen.

Håndtering av innbo

- Alt inventar flyttes ut fra saneringsområdet før avdekking/skadekartlegging. Alternativt kan inventaret bli stående hvis det dekkes med byggeplast som tapes ned mot gulvet eller forsegles godt på annen måte.
- Inventar som er angrepet av muggsopp kan i de fleste tilfeller rengjøres / behandles og gjenbrukes. Framgangsmåte og behandling må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Innbo som antas å være forurenset av deponert støv må støvtørkes før utflytting og lagring.

Utbedringsmetode

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeomfanget må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.

- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Aktinobakterier

Actinomycetes (gresk: actis - stråle; mykes - sopp) eller aktinobakterier er trådformede, gram-positive bakterier som danner sopplignende kolonier med greinete eller sammenvevde filamenter. De ble tidligere klassifisert som sopp og plassert i sopp-riket, men etter elektronmikroskopistudier fant man at de manglet kjerne i cellene, og dermed hører hjemme i bakterie-riket.

Aktinobakterier kan bryte ned lignin og kitin, samt pektin, keratin og humussyrer i vev fra planter, sopp og dyr.

De lager en rekke soppdrepende kjemikalier (antibiotika), f.eks. *erythromycin*, *neomycin*, *tetracyklin*, *streptomycin* og *amphotericin*, og konkurrerer ut muggsopp på overflater med lite næringsstoffer og høyt vanninnhold. De kan likevel vokse sammen med muggsopp, ofte kondensmuggsopper (*Cladosporium*) eller fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*), og som muggsopp blir de spist av midd.

Økologi

Aktinobakterier finnes overalt, både i aerobe (med oksygen) og i anaerobe (uten oksygen) miljøer. I naturen finnes de ofte i humusrik jord hvor det er nøytral eller basisk pH.

I hus er det vanlig å finne aktinobakterier der det forekommer saltutslag. De danner sporer etter stress eller ved aldring, men opptrer ofte som filamenter i innemiljøet. Voksesteder er ofte på fuktbelastede betong- eller Lecaoverflater, typisk på yttervegger i kalde kjellere med mangelfull drenering, eller på fuktige betongsåler med gulvbelegg.

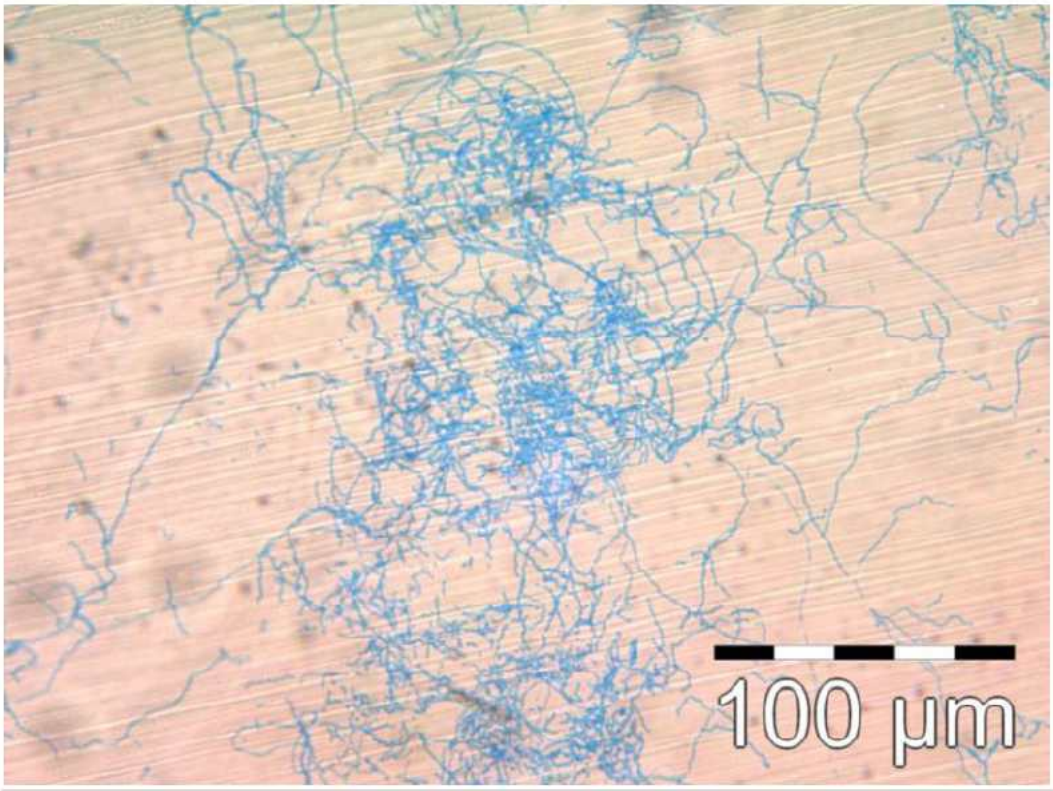
Aktinobakterier

Aktinobakterier (*Actinomycetes*) kan danne et lyst gråhvitt belegg på oppfuktede bygningsmaterialer med basisk innhold (høy pH), gjerne mur og materialer som ligger i kontakt med fuktig mur. De har ofte en karakteristisk lukt som minner om potetkjeller.

Aktinobakterier er vanlige ute i naturen, spesielt i våt jord, der de bryter ned en rekke kjemiske forbindelser i vev fra dyr, sopp og planter. Noen aktinobakterier tåler høye temperaturer (opptil 55 °C). De kan dessuten overleve i oksygenfattige miljø og er derfor viktige i komposteringsprosesser.

Ved fuktskader innendørs er det vanlig å finne aktinobakterier på murvegger, hvor en kombinasjon av høy pH og en næringsfattig overflate hemmer andre mikroorganismer slik som muggsopp. Typiske voksesteder er fuktbelastede grunnmurer og støpte gulv i kjølige kjellere. Aktinobakteriene tåler perioder med ugunstige vekstforhold ved at de går inn i en dvaletilstand, for så å vokse videre ved ny oppfukting.

Vekstformen er tynne, trådformede strukturer som kan minne om muggsopp. De kan produsere små sporer (0,5-1,5 µm) som kan spres ut i romluften, og kan dermed både ved lukt og sporer bidra til en negativ belastning av inneklimaet.



Aktinobakterier er trådformede bakterier som danner sopplignende kolonier.

Mycoteam AS
Forskningsveien 3 B
Postboks 5 Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
post@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Geosmin

En sterk lukt av potetkjeller i inneklima er i mange tilfeller nok for å avsløre vekst av Aktinobakterier. Lukta skyldes produksjon av *geosmin* (trans,1-10-dimetyl-trans-9-decalol).

Det er risiko for at flyktige organiske stoffer (MVOC-Microbial Volatile Organic Compounds) produsert av aktinobakterier, samt flere toksiske molekyler fra celleveggene (*lipoteikosyre* og *muramyl peptid*) kan føre til negativ belastning på innklimaet.

Lukten som dannes under vekst beskrives ofte som «kjellerlukt» eller «potetkjellerlukt», og kan minne om lukt fra muggsopp. Hvis man opplever en slik lukt i for eksempel en kjeller, bør man gå videre med en undersøkelser for å avklare hva lukten skyldes.

Påvisning av aktinobakterier gjøres best gjennom å mikroskopere tapeavtrekk (*Mycotape*) fra mistenkelige muroverflater. Prøver av deponert støv tatt på horisontale flater med *Mycotape2*, og etterfølgende DNA-analyse, kan også benyttes for å få en indikasjon på om det forekommer vekst i nærliggende områder med spredning til inneklima.

Prøvetakingsutstyr kan bestilles ved å kontakte Mycoteam AS. Kontaktinfo nederst på siden.

Utbedring

- Skadens omfang og årsak avklares.
- Infiserte muroverflater rengjøres mekanisk ved en grundig skrubbing eller børsting. Hvis det er ønskelig kan den mekaniske rengjøringen kombineres med bruk av et godt rengjøringsmiddel, for eksempel kaustisk soda som effektivt fjerner lukten. Følg bruksanvisningen på emballasjen!
- Konstruksjonen tørkes til tilfredsstillende nivåer (under 80% for betong), og fremtidig fuktbelastning må unngås.
- Ved eventuell overmaling av sanerte muroverflater bør det benytte et diffusjonsåpent malingsprodukt.
- Infiserte bygningsmaterialer som ikke så lett lar seg rengjøre, slik som papp, trefiberplater og tapet bør fjernes.
- Tekstiler og andre gjenstander og inventar kan rengjøres så godt det lar seg gjøre, men det kan være vanskelig å fjerne lukten.



Aktinobakterier på forhudningspapp i en utlektet kjellervegg



Aktinobakterier vokser ofte på fuktbelastede betongoverflater.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam AS

Mycoteam AS
Forskningsveien 3 B
Postboks 5 Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
post@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

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:
Bakkehaugan 38 og 40, 3632 Uvdal
Gnr. 56, Bnr. 43, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
96260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Thea Viko Eidsgård

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 468 33 230

E-post: thea.eidsgaard@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.
