



Nasjonalparkstyret
for Jotunheimen
og Utladalen

Møteinnkalling

Utval: Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen

Møtestad:

Dato: 28.04.2026

Tidspunkt: 09:00

Eventuelt forfall må meldes snarast til nasjonalparkforvaltar. Vararepresentantar møter etter nærare beskjed.

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Lukket	Arkiv- saksnr
ST 20/2026	Godkjenning av innkalling og dagsorden		
ST 21/2026	Referatsaker		
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Skori		2026/4320
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Flaten		2026/4320
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Vetti		2026/4320
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Vormeli		2026/4320
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Avdalen		2026/4320
RS	Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Heimre Hjelledalen		2026/4320
ST 22/2026	Delegerte vedtak		
8/2026	Delegert vedtak - Jotunheimen NP - bruk av drone - 2026 - 2030 - tamreindrift - Vågå Tamrein AS		2026/3797
9/2026	Delegert vedtak - Jotunheimen NP - Vågå - Leirungsdalen - motorferdsel - 2026 - 2030 - helikopter - tamreindrift - Vågå Tamrein AS		2026/3800
10/2026	Delegert vedtak - Jotunheimen NP - bruk av drone - 2026 - 2030 - tamreindrift - Lom Tamrein AS		2026/3798
11/2026	Delegert vedtak - utvidet tidsramme - Jotunheimen NP - motorferdsel - 2026 - helikopter - snøskuter - fangst og radiomerking av jerv - Norsk institutt for naturforskning NINA		2025/10782
12/2026	Utladalen LVO - dispensasjon - motorferdsel - 2026 - snødekt mark - transport av varer og utstyr til fiskehytte - Trollsjøen - Norsk Folkehjelp Årdal		2026/4165
13/2026	Delegert vedtak - Motorferdsel - snødekt mark - 2026 - Utsetting av frist for materialtransport til Gjertvasshytta - Luster Auste fjellstyre		2026/2156
14/2026	Delegert vedtak - avslag - Jotunheimen NP - Soleibotntindane - Lauvnostinden - bruk av drone - 2026 - topptur - Kristian Gullesen		2026/4635
15/2026	Delegert vedtak - Jotunheimen NP - Dispensasjon - Motorferdsel - 2026-2030 - Helikopter og berrmarkskøyning i samband med tamreindrift - Lom Tamrein AS		2026/3799
ST 23/2026	Utladalen LVO - Klage - Dispensasjon - Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen - Lars Ove Skorpen		2026/692

ST 24/2026	Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen - Uttale - Utredning av organisering av verneområdeforvaltninga	2024/13635
ST 25/2026	Utladalen LVO - Dispensasjon - 2026 - Utskifting av bru over Stølsmaradøla - DNT Oslo og Omegn	2026/3749
ST 26/2026	Eventuelt	

ST 20/2026 Godkjenning av innkalling og dagsorden

ST 21/2026 Referatsaker

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Skori 2026/4320

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Flaten 2026/4320

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Vetti 2026/4320

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Vormeli 2026/4320

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Avdalen 2026/4320

Skjøtsel av kulturlandskap - Utladalen LVO - 2026 - Heimre Hjelledalen 2026/4320

ST 22/2026 Delegerede vedtak

8/2026 Delegerede vedtak - Jotunheimen NP - bruk av drone - 2026 - 2030 - tamreindrift - Vågå Tamrein AS 2026/3797

9/2026 Delegerede vedtak - Jotunheimen NP - Vågå - Leirungsdalen - motorferdsel - 2026 - 2030 - helikopter - tamreindrift - Vågå Tamrein AS 2026/3800

10/2026 Delegerede vedtak - Jotunheimen NP - bruk av drone - 2026 - 2030 - tamreindrift - Lom Tamrein AS 2026/3798

11/2026 Delegerede vedtak - utvidet tidsramme - Jotunheimen NP - motorferdsel - 2026 - helikopter - snøskuter - fangst og radiomerking av jerv - Norsk institutt for naturforskning NINA 2025/10782

12/2026 Utladalen LVO - dispensasjon - motorferdsel - 2026 - snødekt mark - transport av varer og utstyr til fiskehytte - Trollsjøen - Norsk Folkehjelp Årdal 2026/4165

13/2026 Delegerede vedtak - Motorferdsel - snødekt mark - 2026 - Utsetting av frist for materialtransport til Gjertvasshytta - Luster Auste fjellstyre 2026/2156

14/2026 Delegerede vedtak - avslag - Jotunheimen NP - Soleibotntindane -

Lauvnostinden - bruk av drone - 2026 - topptur - Kristian Gullesen 2026/4635

15/2026 Delegerede vedtak - Jotunheimen NP - Dispensasjon - Motorferdsel - 2026-2030 - Helikopter og berrmarkskøyning i samband med tamreindrift - Lom Tamrein AS 2026/3799

Arkivsaksnummer: 2026/692-10

Saksbehandlar: Eldrid Nedrelo

Dato: 21.04.2026

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen	23/2026	28.04.2026

Klage - Utladalen LVO - Dispensasjon - Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen - Lars Ove Skorpen

Innstilling fra forvalter

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen opprettholder vedtak av 24.02.2026:

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen avslår søknaden om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen med hjemmel i verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a). Avslaget er begrunna med at omsøkt ombygging ikke er i tråd med verneformålet i verneforskrifta for Utladalen landskapsvernområde § 1 der hovedformålet med landskapsvernområdet er å ta vare på «eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande», og vidare er formålet bl.a. å ta vare på et kulturlandskap der gårdsbygninger utgjør en vesentlig del av landskapet sin egenart.

Det er lagt særlig vekt på at en ombygging av nord-, vest- og sydveggen på hovedhuset vil svekke de byningsmessige verneverdiene og danne grunnlag for uheldig presedens, slik at en på sikt vil miste verneverdiene knytta til kulturlandskapet. Gårdsbygningene utgjør en vesentlig del av kulturlandskapet, og mange mindre endringer vil kunne endre karakteren til husene og slik endre opplevelsen av deres tilhørighet i landskapet.

Nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset kan holdes vedlike i samsvar med verneforskrifta § 1.2 b). «*Vedlikehald omfattar ikkje ombygging eller utviding. Vedlikehald skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpassast landskapet.*» Dvs. at eksisterende materialer, vinduer, kledningsbord og vindskier kan skiftes ut med like materialer, med samme form og størrelse på veggene. I samsvar med fylkeskommunens uttalelse tilrås det at «*øydelagte kledningsbord skiftast og at fasaden målast med linoljemaling.*»

I medhold av verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a) kan østveggen bygges om som omsøkt, betong i grunnmuren kan erstattes med tørrmur, og huset kan heves etter nærmere vurderinger med gitte vilkår. Det er lagt særlig vekt på at fylkeskommunen som fagmyndighet anser at disse tiltakene ikke vil påvirke verneformålet og verneverdiene nevneverdig.

Dispensasjonen er gitt med følgende vilkår:

- Ombygging av østveggen skjer i samsvar med vedlagt målsatt tegning til søknaden.
- Målene på takvinkel skal være som i dag.

- Før huset ev. heves med en høyde på 15 cm, skal grunneier vurdere alternativ løsning for drenering lokalt i bakken på baksida av huset. Ved å grave bort jord og gresstovr kan man hindre at panel kommer i kontakt med bakken.
- Heving av huset kan gjennomføres dersom ikke alternativt tiltak lar seg gjennomføre. Vurdering av alternativt tiltak ved å grave bort jord skal dokumenteres ved rapportering til forvalter, før iverksetting.
- Taktekkingsmaterialet skal være gjenbruk av bølgeblekk, eller kjøp av nye bølgeblekkplater som ruster naturlig.
- Nye takrenner bør fortrinnsvis være i matt materiale, f.eks. forpatinert sink.
- Fargebruk skal være i samsvar med hovedbygningen på bruket slik den framstår i dag, hvite dører, hvite lister og rød bygning.
- Etter at arbeidet er avsluttet skal området ryddes, og bygningsrester og avfall skal fraktes ut av området.
- Det skal sendes rapport med bilder av tiltaket til nasjonalparkforvalter når arbeidet er slutført.
- Dersom det blir endringer i planene, skal det tas kontakt med forvalter for vurdering, før arbeidet kan fortsette.

Denne tillatelsen er bare behandlet etter verneforskrifta og naturmangfoldlova.

Tiltaket krever tillatelse fra Årdal kommune i medhold av plan- og bygningslova.

Nasjonalparkstyret vil behandle søknad om motorferdsel og om graving for å oppnå god drenering rundt huset knytta til tiltaket i egen sak.

Forvaltningslovens krav til klage på enkeltvedtak er innfridd. Lars Ove Skorpen er part i saken, og klagen er sendt i rett tid.

Klagen har ikke tilført saken nye momenter som ikke var kjent på vedtakstidspunktet.

Klagen blir med dette ikke tatt til følge, og sendes Miljødirektoratet for endelig avgjørelse.

--- slutt på innstilling ---

Dokumenter i saka

- Søknad – Utladalen LVO – opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen Gard – Lars Ove Skorpen, e-post av 15.11.2025
Vedlegg
 - Fasader vest
 - Fasader syd
 - Fasader nord
 - Fasader øst
 - Tilstandsrapport Lauvhaugen, Årdal
 - Tilstandsrapport Norsk Takst
- Kulturminnefagleg fråsegn – søknad om opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen – gnr. 13 bnr. 4 – Lauvhaugen – Utladalen landskapsvernområde – Årdal kommune, datert 14.01.2026.
- Tilleggsopplysningar til søknad – målsatte tegninger. E-post med vedlegg av 25.01.2026
- Vedtak Utladalen LVO – Dispensasjon – Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen – Lars Ove Skorpen, datert 26.02.2026
- Utkast - klage – Utladalen LVO – Årdal 13/4 – Lauvhaugen Gard – byggetiltak – 2026 – Opprusting av hovedhus – Lars Ove Skorpen, e-post av 02.03.2026
- Klage på vedtak – Utladalen LVO – Årdal 13/4 – Lauvhaugen Gard – byggetiltak – 2026 – opprusting av hovedhus – Lars Ove Skorpen, e-post sendt 04.03.2026, registrert 09.03.2026
- Korrigering av klage – Lars Ove Skorpen, e-post sendt 20.04.2026

- Forskrift om Utladalen landskapsvernområde, Luster og Årdal kommunar, Vestland, av 14. november 2014
- Naturmangfaldlova av 19.06.2009
- Forvaltingsplan for Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskapsvernområde, Fylkesmennene si tilråding etter høyring (juli 2008)

Saksopplysninger

Søknad om opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen Grd ble mottatt ved e-post av 15.11.2025. Saka ble sendt til uttale hos Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune som har vurdert den, og gitt kulturminnefaglig uttale om opprusting av hovedhuset på bruket. Målsatte tegninger ble ettersendt søknaden den 25.01.2026.

Søknad om opprusting av hovedhuset blei behandla av nasjonalparkstyret, sak 7/2026, i møte den 24. februar 2026, se vedlegg 1. Vedtak blei sendt ut ved e-post den 26.02.2026.

Lars Ove Skorpen sendte utkast til klage på vedtaket som ble gjort av nasjonalparkstyret. Utkastet ble mottatt på e-post den 2. mars der følgende fremgår:

«Jeg har sett igjennom vedtaket deres samt gått igjennom vedtak i saker dere har behandlet tilbake til og med 2019. Basert på dette ser jeg for meg å klage på vedtaket. Men før jeg gjør det rent formelt ønsker jeg å diskutere vedlagt utkast med deg/dere. Når kan det passe for deg/dere å diskutere dette.»

Det ble gjennomført Teamsmøte den 3. mars der Lars Ove Skorpen, Kari Sveen og Eldrid Nedrelo deltok. Sekretariatet kunne ikke diskutere klagen, men stilte på møtet for å svare på spørsmål ang. klagerett og rett til å se saksdokument. Skorpen presenterte klagepunktene i møtet.

Lars Ove Skorpen klaga på vedtaket som vart gjort av nasjonalparkstyret den 24.02.26 ved e-post sendt den 4. mars 2026. Klagefristen på tre uker er dermed overholdt. Klagen blir vurdert av nasjonalparkstyret som forvaltingsmyndighet. Dersom klagen ikke blir imøtegått helt eller delvis, blir saka videresendt til Miljødirektoratet for endelig avgjørelse.

Klage sendt per e-post den 4. mars fra Lars Ove Skorpen, registrert den 9. mars

Innholdet i klagen blir referert punkt for punkt (kursiv skrift) nedenfor under overskrifta «Vurdering» der vi kommenterer innholdet i klagen. Klagen følger også som vedlegg til denne saka, vedlegg 2. I e-post ved oversending av klagen står følgende:

Til: Miljødirektoratet

via Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen

Saksnr.: 2026/692-7

Vedtak datert: 26.02.2026

Se vedlagt klage.

Jeg tar mer enn gjerne styret på en befaring slik at de med selvsyn kan se hvilken teknisk stand hovedhuset er i.

Ta kontakt hvis dere har spørsmål til klagen.

Merknad fra Vestland fylkeskommune – Lauvhaugen – Autentisitet ved e-post av 20.04.2026

Forvalter har videresendt klagen til Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune med førespørsel om de vil se på saka på nytt. Vestland fylkeskommune v/Seksjon for kulturarv har ved e-post av 20.04.2026 følgende presisering til begrepet «autentisitet»:

«Innanfor landskapsvernområdet ligg gardane Skåri, Avdalen, Lauvhaugen, Flaten og Vetti.

Gardsbygningane i området har gjennomgåande vore lite endra i nyare tid. Husa er enkle i form og materialbruk, og har vore jamt vedlikehaldne gjennom generasjonar. Endringar som vart gjorde medan gardane var i aktiv drift, var som regel mindre, funksjonelt grunnjevne og nødvendige for vidare bruk.

På denne bakgrunnen har fylkeskommunen vurdert at bustadhuset på Lauvhaugen har ein høg grad av autentisitet. Det er gjort få endringar i nyare tid. I følgje SEFRAK-registeret (nr. 1424-0002-094) vart huset påbygd og forlenga mot aust i 1953.

Autentisitet viser til graden av ekthet og opphavlegheit, men er ikkje avgrensa til bygningen slik han framstod ved oppføring. I kulturminnefagleg samanheng omfattar omgrepet òg bygningen si historiske utvikling. Alle bygningar vil gjennom levetida verte endra gjennom nødvendig vedlikehald, utskiftingar og funksjonelle tilpassingar.

Endringane på hovudhuset på Lauvhaugen er vurderte som ein naturleg del av bygningen si historie slik ho kan lesast i dag, og bidreg til å understøtte opplevinga av autentisitet. Bygningane i området har utvikla seg gradvis i takt med bruk og behov, noko som er karakteristisk for denne typen gardsmiljø og ein viktig del av den kulturhistoriske verdien. Fylkeskommunen vurderer på denne bakgrunnen at vedtaket ikkje byggjer på feil faktum når det gjeld bygningen sin autentisitet og kulturhistoriske verdi.

Tiltaket inneber ein omfattande utskifting av material og bygningselement og med endring av vindaugas plassering og nye vindauge i fasaden. Dette er tiltak som samla sett vil endre bygningen sitt uttrykk i vesentleg grad.

Forskrift om Utladalen landskapsvernområde har som føremål å ta vare på eit særmerkt natur- og kulturlandskap der tradisjonell busetnad og bygningar er ein integrert del av verneverdien.

Bygningar innan landskapsvernområdet skal haldast ved like på ein måte som tek vare på tradisjonell byggeskikk, form, materialbruk og uttrykk, og som ikkje reduserer dei kulturhistoriske verdiane. Tiltak som i sum endrar bygningen sin karakter og gjer at han framstår som ny, fell utanfor ramma av vanleg vedlikehald og kan vere i strid med verneføremålet.»

Invitasjon til synfaring til Lauvhaugen

Ved oversending av klagen inviterte grunneier styret til synfaring for å se hvilken teknisk stand hovedhuset er i.

Tre representanter fra nasjonalparkstyret var innstilt på å dra på synfaring mandag, tirsdag eller onsdag i uke 17, men grunneier hadde ikke selv anledning til å stille de aktuelle dagene, og synfaringen ble derfor ikke gjennomført.

Teamsmøte den 20.04.2026 – Klargjøring av innhold i klage

I klagen ble det bl.a. i pkt. 6 vist til:

Manglende forholdsmessighet

Styret har samtidig gitt tillatelse til:

- heving av bygget
- ny grunnmur
- endringer på østfasaden

Disse tiltakene forutsetter demontering og konstruktiv bearbeiding av fasadene. Det er

vanskelig å forene dette med et samtidig avslag på utskifting av teknisk svekkede materialer.

Innholdet i dette punktet var vanskelig å tolke sett i forhold til det konkrete innholdet i søknaden. Forvalter stilte spørsmål ved hva som er ment. Slik søknaden av 14.11.2025 er utforma, må det oppfattes slik at huset kan heves uten demontering. Det ble presisert at det er dette styret har tatt stilling til. Dersom heving av huset innebærer at hele bygget må demonteres, måtte det gått fram av søknaden, som søknad om riving og gjenoppføring. Klager bekrefter i e-post etter møtet den 20.04.2026 at han basert på teamsmøtet har fjernet første setning etter de tre kulepunktene under pkt. 6. Ny revidert klage ble lagt ved, vedlegg 3.

Heimelsgrunnlag

Delegering

Nasjonalparkstyret har delegert forvaltningsmyndighet for Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskapsvernområde i medhold av vedtekter revidert pr. 19.01.2024.

Verneformål – forskrift

§ 1. Formål

Formålet med landskapsvernområdet er å ta vare på eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande, i tilknytning til Jotunheimen nasjonalpark.

Vidare er formålet med vernet å ta vare på:

- *eit naturområde med eit rikt dyre- og planteliv som pregar dette.*
- *eit eigenarta, ope og vakkert natur- og kulturlandskap med høg fjell, brear og geologiske avsetningar, der kulturlandskapet med beitebruk, gards- og stølsbygningar og kulturminne utgjer ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.*
- *naturmangfald som pregar landskapet med naturtypar frå lågland, dalar og skogslie til høg fjell og artar knytte til desse.*
- *særprege vassdragsnatur og landskapsformer.*

..

§ 3 pkt. 1.1 i verneforskrift for Utladalen landskapsvernområde av 14.11.14 setter et generelt forbud mot inngrep i landskapet:

§ 3. Verneregler

I landskapsvernområdet må det ikkje gjerast tiltak som kan endre det verna landskapet sitt særpreg eller karakter vesentleg. Det skal leggjast vekt på den samla verknaden av tiltak i området. I landskapsvernområde er det innafor ramma av vernereglane høve til å utøve landbruk, friluftslivturisme, jakt og fiske, undervisning og forskning.

1. Landskapet

1.1 Inngrep i landskapet

Området er verna mot inngrep som vesentleg kan endre eller verke inn på landskapet sitt særpreg eller karakter. Med dei unntaka som følgjer av forskrifta pkt 1.2 og 1.3 er det forbod mot inngrep som vegbygging, oppføring og ombygging av varige eller mellombelse bygningar, gjerde, anlegg og innretningar, parkering av campingvogner, bubilar, maskinar og liknande, bergverksdrift, vassdragsregulering, graving, utfylling og lagring av masse, sprenging og boring, bryting av stein, mineralar og fossil, uttak og fjerning av større stein og blokker, drenering og anna form for tørrlegging, nydyrking, nyplanting, bakkeplanering, framføring av luft- og jordleidningar, riving av bygningar som pregar landskapet sitt særpreg og karakter, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, opparbeiding og merking av

stiar, løyper o.l. Opplistinga er ikkje uttømmende.»

1.2 Reglane i pkt. 1.1. er ikkje til hinder for:

b. Vedlikehald av bygningar, anlegg og innretningar. **Vedlikehald omfattar ikkje ombygging eller utviding. Vedlikehald skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpassast landskapet.**

I medhold av § 3 pkt. 1.3 kan forvaltningsmyndigheten likevel gi tillatelse til

a) Ombygging og utviding av eksisterande bygningar, anlegg og innretningar.

Ombygging, utviding og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk når det gjeld utforming, fargar og materialbruk, og skal tilpassast landskapet.»

Miljødirektoratets veileder for verneområder om hvordan verneforskriftene skal tolkes:

- **Hva regnes som **vedlikehold** av bygninger og innretninger?**

De fleste verneforskrifter har unntak for vedlikehold, anlegg og innretninger i verneområdet. Dette betyr at bygninger, anlegg og innretninger kan vedlikeholdes uten at det sendes søknad til forvaltningsmyndigheten på forhånd.

Med vedlikehold menes nødvendige tiltak for å holde bygninger, anlegg og innretninger ved like. Dette inkluderer reparasjoner og utskifting av materialer for å bevare og opprettholde funksjon/tilstand. Vedlikeholdet skal ikke føre til at bygninger, anlegg og innretninger endrer omfang, karakter eller fasade. Oppføring av nytt tilbygg, utvendig ombygging, utvidelse eller endring av størrelse, utseende eller funksjon av en bygning, er ikke vedlikehold.

..

- **Hva menes med ombygging?**

Med ombygging menes bygningsmessige endringer innenfor eksisterende grunnflate. Innvendig ombygging som ikke endrer bruken av bygningen, reguleres normalt ikke av verneforskriften og vil derfor som hovedregel være tillatt. Dersom bærende konstruksjoner skiftes ut og bygningen fremstår som i det vesentlige fornyet er det ikke lenger snakk om vedlikehold, men en ombygging.

Tiltaket er i søknaden omtalt som mindre fasadeendringer. Men siden det er planlagt å heve huset med 15 cm, flytte- og endre størrelsen på noen vinduer, samt fjerning og innsetting av ny type dør defineres det ikke som "vedlikehold" etter verneforskriften. Søknaden må derfor behandles som ombygging etter verneforskriften § 3 pkt. 1.3 a).

Forvaltningsplan

Forvaltningsplanutkastet fra 2008 blir brukt som veiledende dokument til ny revidert plan er godkjent.

Kap. 8.2. Turisthytter og andre hytter, buer og naust gir bl.a. følgende føringer for utviding eller ombygging av bygninger:

I landskapsvernområdet er alle inngrep som vesentleg kan endra landskapets art eller karakter forbode, medrekna m.a. oppføring av bygningar, anlegg m.v. (framlegg verneforskrift § 3.1.1). Vanleg vedlikehald er tillate. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til m.a. ombygging og utviding av eksisterande bygningar (framlegg verneforskrift § 3.1.3a), oppføring og mindre utviding av bygningar og innretningar som er naudsynte for drift av turisthytter til utviding av eksisterande og oppføring av nye bygningar som er naudsynte for landbruksformål og istandsetjing av seterhus (framlegg verneforskrift § 3.1.3).

Retningslinjer:

Det vil i utgangspunktet ikkje bli gjeve løyve til nye bygg utover dei som det tidlegare (i samband med handsaminga av vernevedtaket) er gjeve løyve til.

Alle nybygg, utvidingar og vedlikehald skal utførast i tradisjonell og lokal byggestil og på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt med natur- og kulturlandskapet og eksisterande bygg i området.

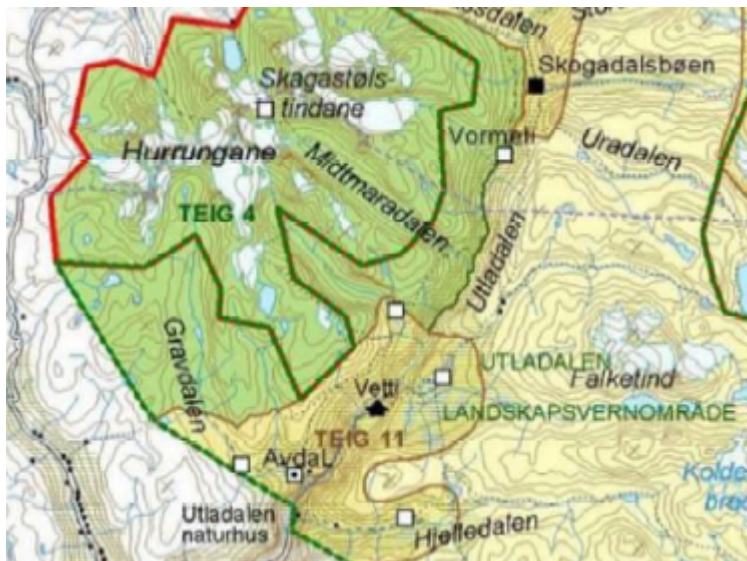
Tiltak:

- Samarbeide med kommunane om følge opp tradisjonell byggestil.
- Samarbeide med fylkeskonservatoren om utsjånad på bygg i samband med restaureringsarbeid.
- Halde kontakt med Den Norske Turistforening og private turisthytter om drift av turisthyttene.

Forvaltningsplanutkastet deler verneområdene i ulike soner, etter tilretteleggingsgrad, og gjennom differensiert forvaltningspraksis tar vi sikte på å ta vare på områdene markert med grønt på forvaltningsplankartet mest mulig uforstyrra. Sonene gjelder både for tekniske inngrep og ulike aktiviteter. Lauvhaugen ligger i såkalt brukssone i teig 11 – Heimre Utladalen – i Utladalen LVO.

I forvaltningsplanen står bl.a. følgende om soneinndelinga: «Med unntak av nokre mindre område definert som sone med spesiell tilrettelegging og inngrep, omfattar brukssona dei områda som ikkje er omfatta av urørt natur. Den overordna strategien for brukssona er at den tilrettelegginga som er der i dag kan haldast ved like eller fornyast. Utanom mindre justeringar/endingar skal det ikkje koma nye tiltak utover slike som er nemnde spesielt i planen.

Teig 11: Heimre Utladalen «Retningslinjer: ...Ved tilretteleggingstiltak og restaurering av byggverk og stiar skal tidlegare standard og utforming vere retningsgjevande.»



Naturmangfaldlova

Miljørettsprinsippa i naturmangfoldlova §§ 8-12 skal vurderes i alle dispensasjonssaker.

Presedens

Brev av 02.03.15 fra Klima- og miljødepartementet (KLD) gir retningslinjer for presedens i byggesaker med dispensasjonsvurdering etter naturmangfoldlova § 48. Det er nærliggende å se til disse retningslinjene også i andre dispensasjonssaker:

«...Vurderingen av presedensvirkninger knytter seg for det første til sannsynligheten for at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden. Dette avhenger primært av antall saker hvor likebehandling tilsier at dispensasjon vil måtte gis. Sannsynligheten varierer på en skala fra lite sannsynlig til svært sannsynlig. For det andre knytter vurderingen seg til konsekvensene for verneområdet av at de lignende sakene får samme utfall. Disse konsekvensene varierer på en skala fra lite alvorlige til svært alvorlige.

Momenter ved vurdering av sannsynlighet for at et vedtak vil skape presedens vil blant annet kunne være hvor mange andre bygninger det er i verneområdet som vil kunne søke om samme tiltak, om det er spesielle forhold knyttet til saken som tilsier at den kan særbehandles og om tiltakstypen er behandlet i forvaltningsplan med klar avgrensning av hva som kan tillates. Momenter ved vurdering av hvilke konsekvenser det kan få om vedtaket danner presedens, vil blant annet kunne omfatte hva slags vernekategori det er tale om (det vil gjennomgående være mer alvorlige konsekvenser ved økt bygningsmasse i nasjonalparker enn i landskapsvernområder), hva slags verneformål det er tale om (i noen områder er verneformålet knyttet til å bevare urørte og villmarkspregede områder) og hvor stort / omfattende tiltaket er. - - - Hvis søker har spesielle behov for å gjennomføre tiltaket, kan dette skille saken fra andre lignende saker og dermed redusere faren for presedensvirkninger.»

En tillatelse til å gjennomføre fasadeendringer ved innsetting av større og nye vinduer for å oppnå symmetri på bygningen og heving av huset vil kunne legge føringer for tilsvarende saker ved andre gårdsbruk og støler i området. Det er flere gårdsbruk i Utladalen, og det er flere støler med stølshus i området. Sannsynligheten for at en tillatelse i dette tilfellet vil kunne medføre en gradvis endring av karakteren og egenarten til flere andre bygninger i landskapsvernområdet vurderes derfor som svært sannsynlig, og de bygningsmessige verdiene i kulturlandskapet vil dermed gradvis gå tapt på sikt. Konsekvensen av at lignende saker får samme utfall vurderes derfor som alvorlig sett i forhold til verneformålet om å vare på «eit eigenarta.. kulturlandskap.. der **gårds- og stølsbygninger og kulturminne utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.**» Søkers ønske om å skifte vinduer og endre fasadene mot et mer symmetrisk uttrykk stiller ikke denne saken i en særstilling. I søknaden vises det til at «Hovedhuset bærer preg av dårlig forfatning, og tiltak må gjøres for å få bygget opp til en akseptabel standard», det vises til vedlagte tilstandsrapporter fra Sogn Takst og Solvorn Laft og Bygg som er lagt ved søknaden, men det pekes ikke konkret på andre foreslåtte tiltak fra tilstandsrapportene i søknaden utover det som er beskrevet i dokumentet «Søknad om opprusting av bygningsmasse på Lauvhaugen, Vetti Gnr 13/Bnr. 4» (gjengitt i sak 7/26, vedlegg 4).

Vurdering

Det går frem av forvaltningslova § 33 at underinstansen skal gjøre de undersøkelser som klagen gir grunn til. Vi kan videre oppheve eller endre vedtaket dersom vi mener at klagen er grunnlagt.

Vi har vurdert innholdet i klagen og gått gjennom saken på nytt. Innholdet i klagen blir referert punkt for punkt (kursiv skrift). Punkt 1 er en innledning til klagen, og det blir opplyst om hvilke momenter/ klagen bygger på. Klagen kommenteres punkt for punkt.

1. Innledning og klageinteresse

Det vises til vedtak hvor Nasjonalparkstyret avslår søknad om fasadeendringer på hovedhuset på Lauvhaugen i Utladalen landskapsvernområde.

Vedtaket påklages i sin helhet.

Tiltaket gjelder nødvendig rehabilitering av eksisterende bygning for å sikre videre bruk og teknisk levetid. Tiltaket innebærer:

- ingen volumøkning
- ingen utvidelse av fotavtrykk
- ingen terrenginngrep
- ingen endret bruk

Rehabiliteringen er prosjektert med tradisjonelle materialer og innen lokal byggeskikk.

Klagen bygger på:

- feil rettsanvendelse etter naturmangfoldloven § 48
- mangelfull og delvis uriktig faktumvurdering
- brudd på forholdsmessighetsprinsippet
- avvik fra etablert dispensasjonspraksis

Kommentar

Påstanden om mangelfull og delvis uriktig faktumvurdering framstår uklar for oss, og den er ikke nærmere begrunna. Vi viser til våre kommentarer i punktene nedenfor.

De tre øvrige punktene som klagen bygger på kommenteres under de enkelte punktene nedenfor.

2. Rettslig utgangspunkt

Etter verneforskriften for Utladalen landskapsvernområde kan dispensasjon gis dersom tiltaket:

- ikke strider mot verneformålet, og
- ikke påvirker verneverdiene nevneverdig, jf. naturmangfoldloven § 48.

Landskapsvernområder skiller seg fra nasjonalparker ved at:

- kulturlandskap skal videreføres
- bygninger inngår som del av verneverdien
- aktiv bruk er en forutsetning for langsiktig vern
- Vurderingen etter § 48 skal være konkret, helhetlig og forholdsmessig med særlig vekt på tiltakets faktiske landskapspåvirkning.

Vår kommentar:

I dette tilfellet er det spesifiserte regler for behandling av omsøkt tiltak i verneforskriften. Det vises til avsnittet «Verneformål – forskrift» ovenfor, der det er redegjort for dette. Vi viser til «Rundskriv om forvaltning av verneforskrifter, Veileder M106 – 2014 fra Miljødirektoratet» der det gis retningslinjer for forvaltning av verneforskrifter. I kap. 5 Dispensasjon fra vernebestemmelsene, kap 5.1 står følgende om Hjemmel for dispensasjon:

«De fleste verneforskrifter har egne dispensasjonshjemler som åpner for at forvaltningsmyndigheten kan gi dispensasjon til nærmere bestemte formål. Disse hjemlene kalles spesifiserte dispensasjonsbestemmelser. I tillegg har naturmangfoldloven en generell dispensasjons bestemmelse i § 48 som gir hjemmel for å gi dispensasjon dersom bestemte vilkår er oppfylt. Denne dispensasjonsbestemmelsen er også tatt inn i verneforskriftene som er vedtatt etter naturmangfoldloven. Ved søknader om dispensasjon må det vurderes om det aktuelle tiltaket eller aktiviteten er regulert i verneforskriften som en spesifisert dispensasjonsbestemmelse. Dersom søknaden gjelder andre aktiviteter eller tiltak, eller går ut over det som reguleres i den spesifiserte dispensasjonsbestemmelsen, må søknaden vurderes etter naturmangfoldloven § 48. Det kan også i noen tilfeller være uklart om den aktuelle bestemmelsen regulerer samme tema som det som omsøkes. Behovet for behandling av søknaden etter naturmangfoldloven § 48 i slike tilfeller må vurderes konkret.

Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser viser til konkrete aktiviteter eller tiltak som forvaltningsmyndigheten kan gi dispensasjon til. I dette tilfellet er det en slik spesifisert bestemmelse i verneforskriften for Utladalen landskapsvernområde § 3 som sier at:

I medhold av § 3 pkt. 1.3 kan forvaltningsmyndigheten likevel gi tillatelse til
a) Ombygging og utviding av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger.

Ombygging, utviding og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk når det gjeld utforming, farger og materialbruk, og skal tilpassast landskapet.»

Vi kan derfor ikke se at det er behov for å vise til naturmangfoldloven § 48 i dette tilfellet.

I veilederen fra Miljødirektoratet står bl.a. følgende under kap. 6 Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser: «.. Selv om et omsøkt tiltak er innenfor rammen av en spesifisert dispensasjonsbestemmelse må det likevel foretas en selvstendig vurdering av om dispensasjon skal gis. Når forskriftene bruker formuleringer som “kan gi tillatelse til” eller “kan gi dispensasjon til” betyr ikke det at forvaltningsmyndigheten skal gi dispensasjon, men at forvaltningsmyndigheten kan vurdere om en søknad gir grunnlag for å gi dispensasjon.

..Selv om bestemmelsens ordlyd er det klare utgangspunktet for tolkningen, må dispensasjons adgangen også vurderes i lys av verneformålet, naturforholdene i det enkelte område mv. I tillegg vil blant annet forarbeider til vernet og forvaltningspraksis være sentrale tolkningsmomenter. Se nærmere om tolkning av verneforskrifter i punkt 4.

I behandlingen av søknader om dispensasjon etter spesifiserte dispensasjonsbestemmelser skal også de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vurderes, jf. naturmangfoldloven § 7.»

Ved vurdering av saka er dispensasjonsadgangen vurdert i lys av verneformålet, og de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er også vurdert.

Veilederen kap 7.1 sier generelt følgende om naturmangfoldloven § 48:
«Naturmangfoldloven § 48 inneholder tre alternativer for dispensasjon fra vernevedtak. Bestemmelsen åpner for at det kan gis dispensasjon dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.

Det følger av forarbeidene til naturmangfoldloven at den generelle dispensasjonsbestemmelsen i § 48 ikke kan anvendes for å utvide den rammen som er trukket opp i vernevedtaket. Bestemmelsen skal være en sikkerhetsventil for tiltak som ikke kunne forutses eller spesielle/særskilte tilfeller som ikke ble vurdert på vernetidspunktet.»

Siden det er en egen spesifisert hjemmel for å behandle søknader om dispensasjon til ombygging og utving i verneforskrifta, kan ikke dette hevdes å være et tiltak som ikke kunne forutses eller som er et spesielt/særskilt tilfelle som ikke ble vurdert på vernetidspunktet.

Vi mener derfor at riktig hjemmel er brukt i denne saken og kan ikke se at det har kommet nye opplysninger som gjør at naturmangfoldlova § 48 kommer til anvendelse.

3. Feil rettsanvendelse – manglende konkretisering av «nevneverdig påvirkning»

Det sentrale rettslige spørsmålet er om omsøkt rehabilitering påvirker verneverdiene nevneverdig.

Vedtaket konkretiserer ikke:

- *hvilke verneverdier som faktisk påvirkes*
- *hvordan fasadeendringer innen eksisterende bygningskropp endrer landskapets hovedkarakter*
- *på hvilken måte tiltaket svekker verneformålet*

I stedet bygger vedtaket i hovedsak på vurderinger knyttet til:

- *fasadenes symmetri*
- *vinduenes plassering*
- *estetiske forhold ved bygningens uttrykk*

Dette er arkitektoniske vurderinger knyttet til enkeltbygningens utforming, og ikke vurderinger av landskapspåvirkning, som er det relevante vurderingstema etter verneforskriften.

Verneformålet retter seg mot landskapets karakter og helhet, ikke mot bevaring av en bestemt fasadekomposisjon.

Vedtaket mangler derfor den konkrete vurderingen av landskapspåvirkning som naturmangfoldloven § 48 forutsetter.

Kommentar:

I klagens punkt 3 vises det i overskriften til feil rettsanvendelse og manglende konkretisering av «nevneverdig påvirkning». Med rettsanvendelse i denne sammenheng forstår vi vurderingen av søknaden, anvendelsen og tolkningen av verneforskriften og vurderingen som ligger til grunn for vedtaket, inkl. selve vedtaket.

Det vises til Miljødirektoratets Rundskriv om forvaltning av verneforskrifter, omhandler saksbehandling ved utøvelse av myndighet etter verneforskrifter og som er en veileder for forvaltning av verneforskrifter. Rundskrivet omhandler forhold som er viktig å legge vekt på ved behandling av enkeltsaker. I denne angis hvilke momenter som bør inngå i vurderingen i en dispensasjonssak etter spesifisert dispensasjonsbestemmelse både for saksbehandler og innhold i selve vedtaket:

Rundskrivet Kap. 11.2 Saksbehandling:

- *Er saken godt nok opplyst, eller er det behov for å belyse saken ytterligere? Vår kommentar:* Saka ble vurdert til å være godt nok opplyst.
- *Er det behov for å varsle andre enn parten, og ev. gi en frist for uttalelse? Vår kommentar:* Det var ikke relevant å varsle andre i denne saken.
- *Er det behov for å innhente uttalelse/opplysninger fra andre myndighetsorganer? Vår kommentar:* I tråd med føringer i forvaltningsplanen ble det tatt kontakt med kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune vurderte saka. Det vises til uttalelsen og vurderinger i sak 7/2026.
- *Foreligger det hjemmel for å innvilge dispensasjon? Vår kommentar:* Det er redegjort for hjemmel for dispensasjon under overskriften «Hjemmelsgrunnlag», «Verneformålsforskrift» og «§ 3 verneregler», og det er gjort en vurdering av om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon i vår «vurdering» i saken. Vi ser imidlertid at hjemmelen for avslag om ombygging av nord-, vest og sørveggen skulle gått tydelig fram av selve vedtaket, og presiserer med en slik tilføyning: *Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen avslår søknaden om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen med hjemmel i verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a).*
- *Hvilke konsekvenser får en dispensasjon for verneverdier og verneformål? Vår kommentar:* Det er redegjort for verneformål og relevante bestemmelser i verneforskriften, jf. strekpunktet ovenfor. I selve vurderingen i saken er det gjort en grundig vurdering av konsekvensene en dispensasjon får for verneverdier og verneformål, jf. presedensvirkning og vurdering av miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er vist til forvaltningsplanen der det står at *«tidlegare standard og utforming skal vere retningsgjevande»* ved restaurering av byggverk. Det er videre vist til fylkeskommunen sin uttalelse der fylkeskommunen tilrår *«at istandsetting av våningshuset gjerast på ein slik måte at det ikkje mister sitt særpreg.. Etter vårt syn er særleg føreslåtte endring med større vindauge i fasadane mot vest og syd er uheldig. Endringane mot vest gjer samstundes fasaden ein symmetrisk oppbygning som endrar husets karakter. Endring av fasaden på baksida av huset, inn mot tunet, er etter vårt syn mindre problematisk.»* Det er vist til at omsøkt ombygging, særlig ved innsetting av større vinduer, og innsetting av vinduer for å oppnå en symmetrisk fasade på huset, vil kunne endre den særegne karakteren til hovedhuset i Lauvhaugen. Det vil derfor kunne være uheldig sett i forhold til

verneformålet om å ta vare på kulturlandskapet der kulturlandskapet med gards- og stølsbygninger og kulturminne utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart (jf. § 1 i verneforskrifta). Dermed vil tiltaket være i strid med verneformålet. At «gardsbygninger utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart», er slått fast i verneformålet, vi viser til verneforskrifta § 1 2. ledd, andre strekpunkt.

- *Kan saken skape presedens? Vår kommentar:* Det er gjort en grundig vurdering av presedensvirkningen. Ja, saken kan skape presedens, det vises til avsnittet under overskriften «Presedens» i denne saken. Det vises også til den konkrete vurderingen om samla belastning, jf. naturmangfoldloven § 10 i sak 7/2026.
- *Er de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven kap. II vurdert, jf. naturmangfoldloven § 7? Vår kommentar:* De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 er vurdert i saken.

Rundskrivet kap. 11.3 Vedtaket:

- *Er det redegjort tilstrekkelig for kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven § 8? Vår kommentar:* Det er redegjort for kunnskapsgrunnlaget i vurderingen av saken. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert i avsnitt 8 under overskrifta «Vurdering» i saken. Det vises til at «Det er ingen sårbare naturtyper som blir påvirket av tiltaket». Det vises samtidig til at «Hovedhuset på Lauvhaugen ligger i SEFRAK-registeret, og er fra tidlig 1900-tallet. Kulturminnemyndigheten har gitt uttale i saken, og kunnskapsgrunnlaget (jf. naturmangfoldlova § 8) er vurdert som godt for å behandle saka. Ang. vurdering av tiltakets påvirkning på verneformålet/verneverdiene vises det til strekpunktet ovenfor, en konkretisert vurdering av presedens i denne saken til og «Vurdering» i sak 7/2026 for øvrig. Kunnskapsgrunnlaget i sak 7/2026 er vurdert under «Vurdering», avsnitt 8, og er vurdert som tilstrekkelig. Førre-var-prinsippet i § 9 er derfor ikke tillagt vekt.
- *Fremgår det av vedtaket hvilken hjemmel som er benyttet?* Det vises til strekpunkt nr. 5 ovenfor.
- *Er vedtaket tilstrekkelig begrunnet? Vår kommentar:* Følgende begrunnelse går fram av selve vedtaket: Avslaget er begrunna med at omsøkt ombygging ikke er i tråd med verneformålet i verneforskrifta for Utladalen landskapsvernområde § 1 der hovedformålet med landskapsvernområdet er å ta vare på «*eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande*», og vidare er formålet bl.a. å ta vare på et kulturlandskap der gårdsbygninger utgjør en vesentlig del av landskapet sin egenart.

Det er lagt særlig vekt på at en ombygging av nord-, vest- og sydveggen på hovedhuset vil svekke de byningsmessige verneverdiene og danne grunnlag for uheldig presedens, slik at en på sikt vil miste verneverdiene knytta til bygningene i kulturlandskapet. Gårdsbygningene utgjør en vesentlig del av kulturlandskapet, og mange mindre endringer vil kunne endre karakteren til husene og slik endre opplevelsen av deres tilhørighet i landskapet.

- *Fremgår det av vedtaket hvilke virkninger vedtaket har for verneverdier og verneformål, og eventuelt hvilken vekt det er lagt på dette? Vår kommentar:* Det vises til strekpunktet ovenfor.
- *Er det aktuelt å sette vilkår til et begunstigende vedtak som kan begrense eventuelle skade virkninger? Vår kommentar:* Ja, dette ble gjort i denne saken. Det vises til vedtaket 4. avsnitt.
- *Er det i vedtaket opplyst om klagerett, klageinstans, klagefrist og fremgangsmåte ved klage? Vår kommentar:* Ja følgende er opplyst under selve vedtaket:

Informasjon om klagerett

Vedtaket kan klages inn for Miljødirektoratet av parter i saka eller andre som har rettslig klageinteresse jf. forvaltningslova §§ 28-29. Klagefrist er 3 uker. Klagen skal

stiles til Miljødirektoratet, men sendes via nasjonalparkstyret v/sekretariatet, som kan gi nærmere opplysninger om klagerett og rett til å se saksdokument.

- Er det i vedtaket opplyst om retten til innsyn i sakens dokumenter? Nei det er det ikke opplyst om.
- Dersom saken gjelder flere parter og gjennomføring av tiltaket før eventuell klagebehandling medfører skade for den andre parten — er det opplyst om adgang til å be om utsatt iverksettelse av vedtaket? Vår kommentar: Saken gjelder ikke flere parter, og punktet ansees ikke som relevant i dette tilfellet.
- Er det i vedtaket opplyst om at det også kan være nødvendig å innhente tillatelse til tiltaket fra andre myndigheter? Vår kommentar: Det er opplyst om følgende: «Denne tillatelsen er bare behandlet etter verneforskrifta og naturmangfoldlova. Tiltaket krever tillatelse fra Årdal kommune i medhold av plan- og bygningslova. Nasjonalparkstyret vil behandle søknad om motorferdsel og om graving for å oppnå god drenering rundt huset knytta til tiltaket i egen sak.»
- Bør det sendes kopi til andre aktuelle myndigheter og andre enn parten? Vår kommentar: Det er sendt kopi til kulturminnemyndigheten v/Vestland fylkeskommune og til Statsforvaltaren i Vestland, samt Statens naturoppsyn i Jotunheimen.
- Er det sendt kopi til Miljødirektoratet? Vår kommentar: Det er ikke sendt kopi til Miljødirektoratet, men vedtaket er registrert i Miljøvedtaksregisteret.

Det hevdes videre i klagen pkt. 3 at vedtaket ikke konkretiserer:

- *Hvilke verneverdier som faktisk påvirkes.* Vår kommentar: Det vises til kommentaren under kap. 11.3 strekpunkt 3 ovenfor. I selve vedtaket kunne også siste setning i første avsnitt vært understreka:
Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen avslår søknaden om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen. Avslaget er begrunna med at omsøkt ombygging ikke er i tråd med verneformålet i verneforskrifta for Utladalen landskapsvernområde § 1 der hovedformålet med landskapsvernområdet er å ta vare på «*eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande*», og videre er formålet bl.a. å ta vare på et kulturlandskap der gårdsbygninger utgjør en vesentlig del av landskapet sin egenart.
- *Hvordan fasadeendringer innen eksisterende bygningskropp endrer landskapets hovedkarakter.* Vår kommentar: Det vises til kommentaren under kap. 11.3 strekpunkt 3 ovenfor: «Det er lagt særlig vekt på at en ombygging av nord-, vest- og sydveggen på hovedhuset vil svekke de byningsmessige verneverdiene og danne grunnlag for uheldig presedens, slik at en på sikt vil miste verneverdiene knytta til kulturlandskapet. Gårdsbygningene utgjør en vesentlig del av kulturlandskapet, og mange mindre endringer vil kunne endre karakteren til husene og slik endre opplevelsen av deres tilhørighet i landskapet.»
- *På hvilken måte tiltaket svekker verneformålet.* Vår kommentar: Det vises til kommentaren ovenfor.

Det hevdes at vedtaket bygger på arkitektoniske vurderinger knyttet til enkeltbygningens utforming, og ikke vurderinger av landskapspåvirkning, som er det relevante vurderingstema etter verneforskriften. Vår kommentar: Dette er vi ikke enig i. Det er gjort en konkret vurdering av virkningen av omsøkt tiltak opp mot verneformålet. Dette er kommentert ovenfor.

Verneformålet med Utladalen landskapsvernområde er formulert i verneforskrifta § 1. Hovedformålet er å ta vare på et vestlandslandskap med bl.a. kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapende. Videre er formålet med vernet å ta vare på bl.a. «*eit eigenarta, ope og vakkert natur- og kulturlandskap med høg fjell, brear og geologiske avsetningar, der kulturlandskapet med beitebruk, gårds- og stølsbygningar og kulturminne utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.*» Dette siste som er gula ut

er etter vår vurdering særlig relevant i denne saken, og dette er det vist til i selve vedtaket sammen med en vurdering av presedensvirkningen.

Naturmangfoldlova § 48 er ikke vurdert i denne saken, og vi ser det ikke som relevant å kommentere siste setning i klagens punkt 3 ytterligere.

4. Feil rettsanvendelse – uriktig forståelse av vedlikehold og rehabilitering

Vedtaket bygger på at tiltaket går utover vedlikehold.

Tilstandsrapportene dokumenterer:

- råteskader i laft
- sterkt nedslitt kledning
- vinduer i dårlig teknisk stand
- underdimensjonert takkonstruksjon
- langvarig manglende vedlikehold

Når konstruktive forhold svikter, er helhetlig rehabilitering bygningsfaglig nødvendig. Punktvis utskifting vil ikke sikre byggets levetid.

Vedtaket innebærer i praksis at eier pålegges en løsning som:

- ikke er teknisk forsvarlig
- medfører gjentatte inngrep
- gir større samlet belastning over tid

Dette er ikke i samsvar med naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige driftsmetoder. Det er dessuten unødig kostbar sett i et livsløp perspektiv.

Vår kommentar: I sak 7/2026 er det redegjort for hjemmelsgrunnlaget for behandling av søknaden. Det vises til det konkrete innholdet i søknaden og vurderingen vår under Hjemmelsgrunnlag. Det stemmer at vedtaket bygger på at tiltaket går utover vedlikehold. «...siden det er planlagt å heve huset med 15 cm, flytte- og endre størrelsen på noen vinduer, samt fjerning og innsetting av ny type dør defineres det ikke som "vedlikehold" etter verneforskriften. Søknaden må derfor behandles som ombygging etter verneforskriften § 3 pkt. 1.3 a).» Det ble gjort en grundig vurdering av hjemmelsgrunnlaget i sak 7/2026 der det også er vist til Miljødirektoratets veileder for verneområder om hvordan verneforskriften skal tolkes når det gjelder skillet mellom «vedlikehold» og «ombygging».

I klagens punkt 4 vises det til tilstandsrapportene, hva de dokumenterer og det vises til hva vedtaket innebærer i praksis for eier.

Ved behandling av søknaden har en lagt til grunn de konkrete opplysninger som er gitt i søknaden. Det vises innledningsvis i søknaden til at tiltaket i all hovedsak gjelder oppgradering/rehabilitering av eksisterende hovedhus. Det vises til tilstandsrapportene i en parentes. Det er presisert i søknaden at «Følgende tiltak ønskes utført». I vår behandling har vi lagt til grunn de konkrete opplysningene i søknaden, og det kommer ikke fram der at f.eks. bærende konstruksjoner skal skiftes ut. De to tilstandsrapportene har ikke nødvendigvis samme innhold/like forslag til tiltak. Vi må forholde oss til de konkrete opplysningene som er gitt i søknaden. Slik søknaden av 14.11.2025 er utforma, må det oppfattes slik at huset kan heves uten demontering. Det er dette styret har tatt stilling til. (I teamsmøte den 20.04.2026 ble det bekrefta av klager at det er tenkt å heve huset uten demontering).

Det gjøres oppmerksom på at det primært ikke er gitt tillatelse til heving av huset ved behandling av sak 7/2026. Det er satt vilkår om at «Heving av huset kan gjennomføres dersom ikke alternativt tiltak lar seg gjennomføre. Vurdering av alternativt tiltak ved å grave bort jord skal dokumenteres ved rapportering til forvalter før iverksetting.»

Vedtaket i sak 7/2026 innebærer ikke avslag på utskifting av teknisk svekka materialer, men det tilrås å skifte likt med likt. Vi har forholdt oss til opplysningene i søknaden og det er gjort en konkret vurdering av søknaden sett i forhold til verneformål og verneverdier i verneforskriften for Utladalen landskapsvernområde. Vi viser til kommentarene under punkt 3 ovenfor, og kan ikke se at påstanden om at «*Dette er ikke i samsvar med naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige driftsmetoder*» gjør at vedtaket ikke er forsvarlig.

5. Feil faktumvurdering – byggets autentisitet og verneverdi

Vedtaket legger avgjørende vekt på høy autentisitet.

Fagrapportene dokumenterer imidlertid:

- *omfattende utskiftninger (1950- og 1990-tallet)*
- *blandet konstruksjon og materialbruk*
- *vinduer fra ulike perioder*
- *manglende stilhistorisk helhet*
- *betydelig teknisk svekkelse*

Saksframlegget viser selv til fagrapport hvor det fremgår at det er vanskelig å peke på en klar stil eller helhet. Dagens fasade representerer derfor ikke en konsistent historisk tilstand, men et sammensatt uttrykk etter flere ombygginger. Vedtaket synes dermed å bygge på en overvurdering av byggets kulturhistoriske autentisitet.

Vår kommentar: Her blander klageren begrepene autentisitet og opprinnelighet. Autentisitet kan også omfatte historikken knyttet til endringer som er gjort underveis i byggets levetid, og må ikke forveksles med opprinneligheten på tidspunktet da byggverket oppstod.

Det vises til presisering fra Seksjon for kulturav i Vestland fylkeskommune av 20.04.2026 om begrepet «autentisitet»:

«Innanfor landskapsvernområdet ligg gardane Skåri, Avdalen, Lauvhaugen, Flaten og Vetti.

Gardsbygningane i området har gjennomgåande vore lite endra i nyare tid. Husa er enkle i form og materialbruk, og har vore jamt vedlikehaldne gjennom generasjonar. Endringar som vart gjorde medan gardane var i aktiv drift, var som regel mindre, funksjonelt grunnjevne og nødvendige for vidare bruk.

På denne bakgrunnen har fylkeskommunen vurdert at bustadhuset på Lauvhaugen har ein høg grad av autentisitet. Det er gjort få endringar i nyare tid. I følgje SEFRAK-registeret (nr. 1424-0002-094) vart huset påbygd og forlenga mot aust i 1953.

Autentisitet viser til graden av ekthet og opphavlegheit, men er ikkje avgrensa til bygningen slik han framstod ved oppføring. I kulturminnefagleg samanheng omfattar omgrepet òg bygningen si historiske utvikling. Alle bygningar vil gjennom levetida verte endra gjennom nødvendig vedlikehald, utskiftingar og funksjonelle tilpassingar.

Endringane på hovudhuset på Lauvhagen er vurderte som ein naturleg del av bygningen si historie slik ho kan lesast i dag, og bidreg til å understøtte opplevinga av autentisitet. Bygningane i området har utvikla seg gradvis i takt med bruk og behov, noko som er karakteristisk for denne typen gardsmiljø og ein viktig del av den kulturhistoriske verdien. Fylkeskommunen vurderer på denne bakgrunnen at vedtaket ikkje byggjer på feil faktum når det gjeld bygningen sin autentisitet og kulturhistoriske verdi.

Tiltaket inneber ein omfattande utskifting av material og bygningselement og med endring av vindaugas plassering og nye vindauge i fasaden. Dette er tiltak som samla sett vil endre bygningen sitt uttrykk i vesentleg grad.

Forskrift om Utladalen landskapsvernområde har som føremål å ta vare på eit særmerkt natur- og kulturlandskap der tradisjonell busetnad og bygningar er ein integrert del av verneverdien.

Bygningar innan landskapsvernområdet skal haldast ved like på ein måte som tek vare på tradisjonell byggeskikk, form, materialbruk og uttrykk, og som ikkje reduserer dei kulturhistoriske verdiane. Tiltak som i sum endrar bygningen sin karakter og gjer at han framstår som ny, fell utanfor ramma av vanleg vedlikehald og kan vere i strid med verneføremålet.»

Vår kommentar:

Vi er ikke enig i vurderingen om at vedtaket bygger på en overvurdering av byggets kulturhistoriske autentisitet. Vi viser til vår vurdering i punkta ovanfor om saksbehandling. Vi viser også til verneformålet § 1 i verneforskrifta der det går fram at *gårds- og stølsbygningar og kulturminne utgjer ein vesentleg del av landskapet sin eigenart*. Og det er dermed viktig å ta vare på egenarten til disse elementa i landskapet. Ref. også vurderinga under punkt 3 ovanfor om grunngivelse av vedtaket. Vedtaket om avslag på søknaden om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen er gjort ut fra en skjønnsmessig vurdering om at tiltaket vil være i strid med verneformålet. Det er lagt vekt på at tiltaket vil kunne danne grunnlag for uheldig presedens, slik at en på sikt vil miste verneverdiene knytta til kulturlandskapet. Gårdsbygningene utgjør en vesentlig del av kulturlandskapet, og mange mindre endringer vil kunne endre karakteren til husene og slik endre opplevelsen av deres tilhørighet i landskapet.

6. Manglende forholdsmessighet

Styret har samtidig gitt tillatelse til:

- *heving av bygget*
- *ny grunnmur*
- *endringer på østfasaden*

Det er vanskelig å forene dette med et samtidig avslag på utskifting av teknisk svekkede materialer.

Forholdsmessighetsprinsippet tilsier at det minst belastende samlede alternativet skal velges.

En helhetlig rehabilitering vil:

- *reduserer fremtidige inngrep*
- *gir bedre teknisk levetid*
- *gir færre gjentatte tiltak*

Å kreve punktvis reparasjon fremstår som mindre miljømessig og mindre langsiktig forsvarlig.

Vår kommentar: Ei setning ble tatt ut av dette punktet i klagen etter at forvalterne stilte spørsmål ved innholdet i dette punktet i klagen i Teamsmøte den 20.04.2026. Klager bekrefta i møtet at det ikke er tenkt å rive grunnmur eller hus og føre opp nytt. (Dersom heving av huset innebærer at hele bygget må demonteres, måtte det ha gått fram av søknaden, som søknad om riving og gjenoppføring. Det er ikke styret som legger en slik forutsetning.)

Vedtaket i sak 7/2026 innebærer ikke avslag på utskifting av teknisk svekka materialer, men det tilrås å skifte likt med likt. Vi har forholdt oss til opplysningene i søknaden og det er gjort en konkret vurdering av søknaden sett i forhold til verneformål og verneverdier i verneforskriften for Utladalen landskapsvernområde. Vi viser til kommentarene under punkt 3

ovenfor, og kan ikke se at påstanden om manglende forholdsmessighet gjør at vedtaket ikke er forsvarlig.

7. Avvik fra etablert dispensasjonspraksis

Gjennomgangen av styrevedtak 2019–2026 viser et konsistent mønster:

Dispensasjon gis når:

- *tiltak sikrer videre bruk*
- *landskapets hovedkarakter ikke endres*
- *tiltak kan styres gjennom vilkår*

7.1 Lauvhaugen (ST 27/2023)

Styret ga dispensasjon til ombygging og utvidelse av bustadhus på samme tun.

Det ble lagt avgjørende vekt på at:

- *tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig*
- *lokal byggeskikk ble fulgt*

Samme eiendom, samme kulturlandskap, samme verneområde.

7.2 Kyrkjevatnet – riving og nybygg (2024)

Dispensasjon gitt til:

- *riving av eksisterende hytte*
- *oppføring av ny og større hytte*

Begrunnelse:

- *teknisk svak tilstand*
- *manglende kulturhistorisk verdi*

Dette er vesentlig mer inngripende enn fasaderehabilitering.

7.3 Øygardsselet – gjenoppføring (2024)

Gjenoppføring tillatt fordi:

- *tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig*
- *tradisjonell byggeskikk ble videreført*

Her ble helhetlig landskapsuttrykk tillagt større vekt enn materialautentisitet isolert.

7.4 Gjetarbu Gjendetunga (ST 24/2020)

Ny gjetarbu tillatt i nasjonalpark.

Nybygg og nytt volum ble akseptert etter § 48 når funksjonelle hensyn tilsa det.

7.5 Utsiktspunkt Vettisfossen (ST 39/2021)

Tillatelse til:

- *riving av eksisterende konstruksjon*
- *etablering av ny plattform*
- *omlegging av sti*
- *terrenginngrep*

Tiltaket ble vurdert å ikke påvirke verneformålet nevneverdig.

7.6 Gjenoppbygging bru Blåtjønnåe (ST 40/2020)

Styret støttet en mer robust og kostbar løsning enn minimumsstandard for å sikre langsiktig funksjon.

7.7 Samlet praksisvurdering

Så vidt vi ser så foreligger det ingen saker hvor styret har avslått rehabilitering av eksisterende bygning innen eksisterende fotavtrykk når:

- tiltaket følger lokal byggeskikk
- det ikke medfører volumøkning
- det ikke medfører terrenginngrep

Avslaget representerer derfor ikke videreføring av praksis, men et avvik fra den.

Vår kommentar: Det trekkes fram en rekke andre vedtak som ikke har relevans til denne konkrete saken.

Det er bare to av de nevnte sakene som berører kulturhistorisk bygningsmiljø på en lignende måte:

1. Lauvhaugen (St 27/2023)

Huset i denne saken er fra 1970-tallet og er ikke SEFRAK-registrert, og har dermed ikke tilsvarende kulturminneverdi som hovedhuset på bruket. Fylkeskommunen tilrådte å skifte likt med likt også i den saken. I denne saken ble det imidlertid gitt tillatelse til å rette ut tak, og til et lite tilbygg på østveggen av huset, dvs. det som vender inn mot tunet. Dette samsvarer med tilsvarende vurderinger som i denne saken om at østveggen på huset kan bygges om. Det ble imidlertid gitt tillatelse til at vinduene uten sprosser kunne erstattes med nye vinduer med like formater på srossene som på nordveggen. I presedensvurderingen i denne saken er det vist til at det ikke forekommer andre bygninger av samme karakter som den yngste bygningen på bruket.

Fylkeskommunen uttalte også den gang: «Fylkeskommunen mener en bør framheve kvaliteten med en blanding av bygninger fra ulik tid og med ulike størrelser slik at en søker å ta vare på autensiteten på stedet, og frarår å tilstrebe at «alt må være likt», som å ha samme byggestil».

2) Øygaardsselet – gjenoppføring (2024). Dette bygget ligger også i «*kulturlandskapet med beitebruk, gards- og stølsbygninger*», men i denne saken var det snakk om et bygg som var ødelagt av naturskade, og ikke et bygg som kunne repareres. Det aktuelle bygget hadde heller ingen lang historikk, da det var ei relativt ny hytte som i sin tid ble erstatta av et bygg som vi ikke kjenner historikken på. Vi har ikke tilgang til dokumentasjon på det som var der før selet ble ødelagt. Men i dette tilfellet var det satt vilkår om at selet skulle ha samme størrelse som selet som stod der før naturskaden oppstod. Gjenoppføring etter naturskade har egen spesifisert dispensasjonshjemmel i verneforskrifta, og både med tanke på bygningstilstand og juridisk hjemmel kan ikke disse sakene sammenlignes.

De andre sakene som trekkes fram er helt irrelevante i denne sammenhengen og blir ikke nærmere kommentert.

8. Presedens

Presedens kan ikke brukes som selvstendig avslagsgrunn uten at det påvises:

- 1. at tiltaket etablerer en ny tiltakstype, og*
- 2. at tilsvarende saker vil medføre reell svekkelse av verneformålet.*

Ingen av disse vilkårene er oppfylt.

Tiltaket gjelder rehabilitering innen eksisterende bygningskropp og etablerer ingen ny praksis.

Historisk praksis viser at presedens primært anvendes ved naturinngrep – ikke ved teknisk oppgradering av eksisterende bygg.

Vår kommentar: Presedens er ikke brukt som selvstendig avslagsgrunn slik det blir påstått her, men presedensvirkningen er sterkt vektlagt i saken. En tillatelse til ombygging av nord-, vest- og sydveggen i dette tilfellet, vil kunne medføre en tilsvarende utfall i andre søknader om tilsvarende tiltak på andre gårdsbygg eller stølshus i landskapsvernområdet. Engradvis endring av karakteren og egenarten til flere andre bygninger i området vurderes derfor som svært sannsynlig, og de bygningsmessige verdiene i kulturlandskapet vil dermed gå tapt på sikt.

9. Vern gjennom bruk – langsiktig vernehensyn

Rehabiliteringen skal sikre byggets levetid i et 100-årsperspektiv.

Alternativet – begrenset overflatevedlikehold – vil med høy sannsynlighet medføre full utskifting innen relativt kort tid.

Et teknisk svakt bygg svekker brukbarhet og øker risiko for forfall.

Omsøkt løsning gir:

- færre fremtidige inngrep*
- bedre teknisk kvalitet*
- bedre energimessig ytelse*
- styrket kulturlandskapsfunksjon*

Dette er i tråd med verneformålet. I tillegg vil kostnadene ved delvis utskiftning over tid bli vesentlig høyere enn en full oppgradering nå.

Vår kommentar: Sett i forhold til det konkrete innholdet i søknaden er det noe uklart hva søker tenker konkret på i punkt 9. Vi vil presisere at klager kan vedlikeholde bygningen ved å skifte like deler med likt, og kvaliteten ved å f.eks. skifte et vindu med samme størrelse skulle være lik som på tilsvarende vindu med større format. Tilrådinga er ellers å skifte kledningen med lik kledning. Det er ikke forbud mot å skifte kledning på huset. Vi ser at vedtaket i sak 7/2026 kan forstås strengere enn det er ment når det gjelder akkurat dette, og foreslår derfor følgende formulering i 3. avsnitt i selve vedtaket:

Nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset kan holdes vedlike i samsvar med verneforskrifta § 1.2 b). «Vedlikehold omfattar ikkje ombygging eller utviding. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpassast landskapet.» Dvs. at eksisterende materialer, vinduer, kledningsbord og vindskier kan skiftes ut med like materialer, med samme form og størrelse på disse veggene. Det tilrås at «øydelaagte kledningsbord skiftast og at fasaden målast med linoljemaling.»

Videre kan østveggen bygges om i medhold av verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a) (betong i grunnmuren kan erstattes med tørrmur, og huset kan heves etter nærmere vurderinger med gitte vilkår.)

Det vises til Miljødirektoratets veileder som klargjør forskjellene på ordinært løpende vedlikehold og renovering eller ombygging. En totalrenovering må behandles etter samme regler som nybygg – jf. veilederen. Dette er ikke noe som styret selv har fortolket, men er en

klar retningslinje fra Miljødirektoratet som styret må forholde seg til.

10. Påstand

1. Vedtak av 26.02.2026 **oppheves**.
2. Det **gis dispensasjon** til omsøkt rehabilitering av hovedhuset på Lauvhaugen.
3. Subsidiært **trekkes endringene søkt om på nord siden**.

Vår kommentar:

Følgende presiseringer i verneforskrifta og forvaltningsplanen er lagt til grunn for vurderinga i sak 7/2026:

«Alle nybygg, utvidingar og vedlikehald skal utførast i tradisjonell og lokal byggestil og på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt med natur- og kulturlandskapet og eksisterande bygg i området.» Ifølge forvaltningsplanen skal *«tidlegare standard og utforming vere retningsgjevande»* ved restaurering av byggverk. Det er gjort en konkret vurdering av virkningen av omsøkt tiltak på verneformålet, særlig når det gjelder formålet om *«å ta vare på eit eigenarta, ope og vakkert .. kulturlandskap .., der kulturlandskapet med .., gards- og stølsbygningar og kulturminne utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.»*

Vi kan ikke se at klagen inneholder nye faktiske opplysninger eller momenter som gir grunnlag for å endre vedtaket. Påstanden som er satt fram ovenfor imøtekommes ikke. Det vises til vår vurdering i sak 7/2026: *«For å ivareta verneformålet - det helt spesielle kulturlandskapet i Utladalen med gårdsbygninger som er en viktig del av egenarten i landskapet - følger vi tilrådinga fra kulturminnemyndigheten om at, dersom det er nødvendig å skifte vinduer, så skal disse erstattes med vinduer som har same plassering, format og utforming som i dag. Endringer med større vinduer og endringer for å oppnå symmetri, vil kunne endre husets karakter. Siden hovedhuset på bruket har en så viktig funksjon på gården, mener vi at slike endringer på vest, syd og nordveggen vil kunne gå ut over verneverdiene og verneformålet. For å bevare helheten til hele huset vil det være en fordel om «likt skiftes med likt» også på baksida av huset, men endring av fasaden inn mot tunet vil være mindre synling i landskapet, og har ikke den samme synlige virkningen som fasadeendring av nord-, vest- og sydveggen.»*

Vi viser ellers til vår vurdering og grunngivelse slik denne går fram av vårt vedtak i sak 7/2026.

Konklusjon

Det tilrås å opprettholde vedtaket i sak 7/2026, med en presisering av hjemmel for avslag om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen. Det presiseres også at eksisterende materialer, vinduer, kledningsbord og vindskier kan skiftes ut med like materialer, med samme form og størrelse på veggene.

Klagen videresendes til Miljødirektoratet.

Vedlegg

1. Søknad – Utladalen LVO – opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen Gard – Lars Ove Skorpen
2. Klage på vedtak – Utladalen LVO – Årdal 13/4 – Lauvhaugen Gard – byggetiltak – 2026 – opprusting av hovedhus – Lars Ove Skorpen
3. Revidert klage av 20.04.2026
4. Vedtak Utladalen LVO – Dispensasjon – Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen – Lars Ove Skorpen – Sak 7/2026

Nasjonalparkstyret
v/Nasjonalparkforvaltar Eldrid Nedrelo
Rådhusvegen 1
6868 Gaupne

Lars Ove & Trine Skorpen
Snarøyveien 149 C
1367 Snarøya

lars.ove.skorpen@gmail.com
trine.skorpen@vinetum.com

Bærum, 14.11.2025

Søknad om opprusting av bygningsmasse på Lauvhaugen, Vetti Gnr 13 / Bnr. 4

Viser til tidligere dialog i forhold til ønsket om rehabilitering av Lauvhaugen Gard.
Vi er nå ferdig med 5 av i alt seks bygg på Lauvhaugen hvor:

- To gamle laftabygg ble rehabilitert av Stokk & Stein i Lom
- Ett laftabygg ble erstattet av et nytt laftabygg utført av Solvorn Laft & Bygg
- Og de to byggene nærmeste veien ble rehabilitert av Solvorn Laft & Bygg

Omsøkt tiltak gjelder i all hovedsak oppgradering / rehabilitering av eksisterende hovedhus. Hovedhuset bærer preg av dårlig forfatning, og tiltak må gjøres for å få bygget opp til en akseptabel standard (se vedlagte tilstandsrapporter fra Sogn Takst og Solvorn Laft og Bygg). Som det fremgår av vedlagte tegninger vil det omsøkte tiltaket gjelde mindre vesentlige fasadendring, og som følge av tiltaket vil bygget fremstå tilnærmet uendret ift dagens situasjon.

Følgende tiltak ønskes utført:

Høyden på huset:

På grunn av sig over tid står huset i dag med kledningen rett på bakken (se vedlagt tilstandsrapport). Det er derfor et ønske å heve huset i sin helhet med opptil 15 cm over eksisterende topp grunnmur. En slik heving vil resultere i bedre drenering og en unngår at panelet ligger rett på bakken. Uttrykket vil ikke endres nevneverdig for følge av en slik heving.

Mur fundament:

Eksisterende grunnmurbestår pr dd av en blanding av stablestein og betong. Det er ønskelig å endre dette slik at husets grunnmur i sin helhet vil bli av stablesten som gjenspeiler øvrige tiltak på eiendommen.

Kledning og vinduer:

Eksisterende vinduer erstattes av nye koblede vinduer med tilnærmet samme format. Det vurderes å benytte *restover glass* i ytterste glass for å ivareta uttrykket av «gamle» vinduer». Karmer, rammer, beslag og gjennomgående sprosser vil bli produsert slik at vinduene vil fremstå med smekre og fine detaljer likt det mindre røde huset.

Tak og takrenner:

Nytt blikktak med lik profil (sinusplater) i galvanisert stål. Nye takrenner i forpatinert sink.

Fasaden mot vest:

Ingen endring bortsett fra at vinduet i første etasje blir like stort som det i andre etasje og det midtstilles. Dette gir et mer symmetrisk uttrykk enn tilfelle er i dag. Overbygget over dør til kryp kjelleren fjernes.

Fasaden mot nord:

Ingen endringer bortsett fra at vinduet i første etasje nærmest døren blir noe mindre.

Fasaden mot øst:

Ingen endringer bortsett fra at døren fjernes samt at vinduet i gangen blir noe mindre.

Fasaden mot syd:

Ingen endringer bortsett fra et nytt vindu i første etasje mellom de vinduene som står der nå.

Det omsøkte tiltaket er etter beste evne søkt å tilpasse seg eksisterende uttrykk slik at boligen vil fremstå som tilnærmet uendret ift uttrykk, dimensjoner og farger. Omsøkte tiltak vurderes som beskjedne og med skånsomme inngrep som ikke forringer områdetets karakter.

Vi håper at vi på en tilfredstillende måte har redegjort for rehabiliterende tiltak på eksisterende bygg. Skulle det være behov for ytterligere opplysninger ifm saken står vi selvsagt til disposisjon.

Imøteser deres snarlige og positive tilbakemelding.

På forhånd takk.

Mvh

Lars Ove Skorpen & Trine Skorpen

Eier:

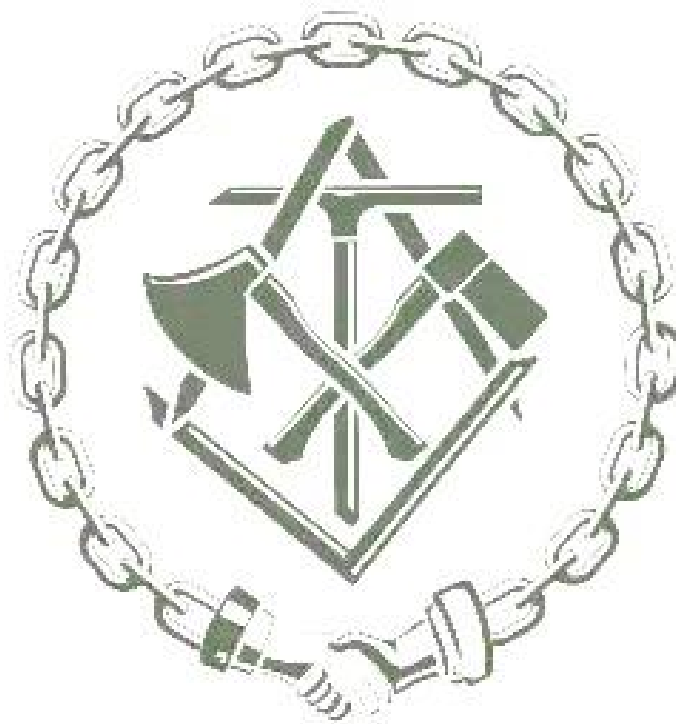
Adresse: Lauvhaugen,
Vettidalen, Årdal Kommune

Epost:

Telefon 1:



1. Hovedhuset



SOLVORN
LÅFT OG BYGG

- 100 år til -

Registrering av:

Adresse: Lauvhaugen	Hovedhus	Dato: 10/12/2022
Bygningstype: Slett laft, utlekting og kledning.	Funksjon nå: Funksjon etter: Feriehus	Utfylt av: Scott MacLean Daglig leder Solvorn Laft og Bygg

Bygningstype	<p>Beskrivelse: Originalhuset på 6.5x6.5m er laftverk fra tidlig 1900-tallet, med elementer fra enda tidligere (døren på kjøkkenet, noe listverk og bjelkelag er fra et tidligere epoke). Dagen`s mål på huset 6.5x9m.</p> <p>Huset har blitt renovert over flere generasjoner og bygd på i 2 omganger. Først kom ny inngang på østsida som er et enkelt byggverk med pulttak. Senere har tidligere eiere, også bygd på sørsida av huset med 3 nye soverom og matlager. Begge disse 2 påbyggene sitter på dårlig fundamentering (Bilde 1; Bilde 2).</p> <p>Samhold mellom langveggene er fortsatt intakt, men bæring i andre etasje er dårlig utført. Bjelkene hviler på veldig lite materiale midtspenn. Bjelkelag må gjøres på nytt hvis kunden ønsker å åpne opp romfordelingen. Det finnes flere konfliktpunkter med dagens romfordeling når man skal forsterke bjelkelaget. For eksempel kjøkkenvinduer, trappoppgang over kjøkkenbenk, og døråpninger. (Bilde 3; Bilde 4).</p> <p>Vi brukte lasermål for å måle om hvor vannrette gulvene var. Overraskende nok er det ikke stort avvik på gulvet hverken i første eller andre etasje. I første etasje var det størst avvik; fra kjøkken til inngangen og bak matlager. Her var forskjellen på 3,5-4 cm. I andre etasje, var det en forskjell på 3 cm fra sørvest til nordøst (Bilde 5). Veldig liten nedbøying mellom stue i 2.etg og trappoppgang hvor vi hadde forventet den største forskjellen. Det var vanskelig å vurdere bjelkelaget i første etasje fordi vi ikke fant tilgang eller en luke til "kjelleren" der en kunne se på bæring og kvalitet på bjelkelaget.</p> <p>Laftverk er ikke lenger synlig innvendig, alle vegger er kledd inn med Hunton plater (Bilde 6). På steder det var mulig å inspisere virket det som laftverket var stabilt og i bra stand. Veggene som vender mot nord (inngangssiden) virke mer problematisk. Det er tegn på forskjellig utskifting og bunnsvill/stokk som er delvis skadet (Bilde 7). Laftverk bak kledning på nordsida er vindtett med</p>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 100 år til -

bitumen veggpapp. Basert fra vår erfaring kan bitumen papp ha en tendens til å skape fuktproblemer i laftverk som kan føre til skade på tømmer.

Huset har et veldig enkelt sperretak med liggende lekter og bølgeblikk plater (Bilde 8). Takvinkelen er 40 grader. Det er umulig og ikke anbefalt å ha torvtak, på hvordan taket står i dag. Sperreavstand er altfor stor og underdimensjonert for torv. I tillegg er takvinkelen for bratt for å holde torv på plass. Bølgeblikk fungerer fint på huset nå, det er ingen tegn til lekkasje. Men det er bare et-lags tett sjikt og vi anbefaler et nytt undertak og en oppgradering med nye metalplater eller båndtekket stålplatetak.

Fundamentene er en blanding av stein og betong hvor tidligere eier har bygd på. (Bilde 2). Samband mellom de 2 fundamentene er intakt, men den gamle betongmuren har begynt å smuldre opp og er i veldig dårlig stand på sørvest hjørne bak utedoen. Utedoen må fjernes og hjørne må støpes på nytt. På nordøst-siden av huset ligger konstruksjon og kledning veldig nært bakkenivå. (Bilde 1). Dette er resultat av oppbygging av vegetasjon og sannsynligvis et synkende fundament rundt inngang på bygget. Her må man fjerne terreng, drenere og vurdere ny betong eller steinmur under inngangen. Alt står greit, men det er et spørsmål om tid når man begynner å få enda større problemer. Vi tipper bjelkelaget i inngangen og hele østsiden ligger rett på bakken og det er de stedene vi også ser det største avviket i gulvhøyde med laser. Mange steder langs muren er det en betongkant på toppen av muren opp mot kledning for å stoppe trekk og små dyr, men dette kan føre til verre problemer pga. dårlig lufting bak kledningen. (Bilde 11). Betongkant må fjernes helt og oppgraderes med litt mer moderne vind og mustetting.

Mål på huset: 6.5m x 9m. Høyden til mønet: 6.2m. Takvinkel: 40°.

Totalt antall vinduer: 15

- 11 stk 2 rams trevinduer, sidehengslet, 6 ruter. 90x120
- 1 stk 3 rams trevinduer, 9 ruter (øverste stua). 125x116
- 1 stk 3 rams trevinduer, 3 ruter (kjøkkenen). 130x120
- 1 stk 2 rams trevinduer, 4 ruter (inngang). 90x90

	<p>Totalt antall dører: 14. 12 innvendig og 2 utvendig. Blanding av ekte fyllingsdører av tre med 3 og 4 fyllinger. Resten er enkle 2 panel furudører. Noen av de eldre innvendig dørene kunne fint gjenbrukes, men resten bør byttes med nytt.</p> <p>Huset er delvis isolert i delene som er bygd på og er delvis vindtette utvendig på nordsiden og innvendig med papp og gamle Hunton plater.</p> <p>Tilstand: Huset viser tidens tann. Etter så mange renoveringsprosjekter er det vanskelig å peke på en stil eller helhet. Det er ikke store skader noen steder, men huset er litt upraktisk og har en veldig rotete stil. Taket på huset har gjort sin jobb og beskyttet huset godt og kledningen har fungert like godt, men nå er det på tide å bytte hele fasaden, oppgradere muren og vurdere nytt tak med 2 lags tetting sjikt.</p>
Fasade	<p>Beskrivelse: 3/4" x 6" enkelt falset liggende furu kledning. Ingen vannbord nederst langs muren. Hjørnekasser er 5" brede. Kledningen er montert på 3"- 4" opplengere som fungerer både som avstivning og utlekting for å skape luftrom bak kledningen.</p> <p>Tilstand: Sliten. Enkelte bord må skiftes ut og hele fasaden kan vaskes, skrapes og males på nytt, men hvis kunden ønsker stor oppgradering bør hele fasaden byttes med nytt treverk.</p> <p>Forslag til tiltak: Demontere all gammel kledning. Etterisoler på utside, vindtette med Tyvek (vindsperre) og kle inn igjen med kraftigere 1" enkelt falset furukledning (med eller uten staff). (Bilde 12)</p>

<p>Vinduer og vinduskarmer</p>	<p>Vinduer: Blanding av nye og gamle trevinduer med kittfals. Blanding av 2 rams og 3 rams vinduer.</p> <p>Tilstand: Mange er i dårlig stand eller krever mye nytt trevirke på rammene. På de gamle, mangler det kitt på hvert glass, og på alle vinduene ser det ut som de ikke har sett et strøk av maling eller olje på over 15 år.</p> <p>Tiltak: pga. av dårlig tilstand og en merkelig blanding av ny og gammel stil, er det best at alle vinduer blir oppgradert og byttet med nytt.</p> <p>(Bilde 13)</p>
<p>Tak:</p>	<p>Beskrivelse: Gamle bølgeblikkplater. Plater er spikra på bordlekter rett på sperrene. 3"x 5.5" (13cm) taksperre. Sperrelengde er ca. 4.5m. 40 grader takvinkel. Sperreverk er ikke så gammelt og har blitt byttet ut når huset ble bygd på. Originalt tak på den gamle delen av huset var sannsynligvis mindre bratt og hadde stein eller torvtak.</p> <p>Taksperrene møtes med et loddkutt i toppen og er bindt sammen med et spikra bord. Det fins en vannrett undergurt på hvert sperrepar, som også fungerer som bjelke til himlingen i andre etasje. Basert på sperrelengder kan undergurten heves ca. 50 cm for å få større romfølelse i andre etasje. (Bilde 14) Dette krever riktige forsterkninger og beregninger fra en bygningsingeniør. Med ekstra høyde får kunden en høyere og mer behagelig himling i andre etasje og mer plass til isolering av loftet som i dag står uten isolering.</p> <p>Pipe: Galvanisert pipehatt er i grei stand, men mangler en topp,</p> <p>Tilstand: Bølgeblikk og over-tekking på taket er i overaskende bra stand. Ingen tegn til nåværende lekkasjer, men noen tegn på små tidligere lekkasjer rundt pipa. Sperreverk er meget underdimensjonert på 3"x5" med gjennomsnitt 1m senteravstand. Med 2 lags tak og annen form for taktekking, må sperreverk forsterkes med kraftigere sperre eller flere sperrer i sammen dimensjon og med mindre senteravstand.</p>

	<p>Forslag til tiltak: Demontere bølgeblikkplater. Doble antall sperrer i samme størrelse. Forleng takutstikk rundt hele huset. Heve undergurten 50 cm og etterisolere loftet. Montere 21mm furu rupanel på hele taket. Nytt undertak med membran, sløyfer og lekter. Nytt bølgeblikk (som er i stil med andre historisk hus i området), ellers kan man tekke tak med et mer avansert bandtekket tak. Begge er enkle å vedlikeholde og passer bra til takvinkelen.</p>
<p>Fundament:</p>	<p>Tilstand: Blandingen av betong og stein fungerer, men betongdelen ser veldig dårlig ut, spesielt på sørvest hjørne. Den høyeste delen av steinmuren sitter stabilt, men lenger innover mot øst er det mange løse steiner og åpninger for gnagere som kan finner vegen inn til huset. På øverste side av huset er muren nesten usynlig og må renskes for masse og jord som har bygd seg opp mot muren og under kledningen. Huset og konstruksjon ligger veldig utsatt til uten forbedring av muren og dreneringsmasse.</p> <p>Forslag til tiltak: Grave ut dårlig masse på østsiden av huset og halvparten av nordsiden. Legge på dukk og dreneringsmasse. Ny mur av betong eller forbedre steinmur med ny stein. Sikre sørvestlig hjørne av huset. Ta vekk ca. 8m² av dårlig betongmur, forskale og støpe på nytt. (Bilde 14)</p>
<p>Problemområder og løsninger.</p>	<p>Beskrivelse:</p> <p>Innvendig:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bæring i andre etasje og romhøyde i første etasje. <ul style="list-style-type: none"> Fjerne et soverom oppe, åpne opp bjelkelag og himling i stue rett opp til loftetasje. Montere 2 nye ståldragere over kjøkkenet med bjelkelag montert i samme nivå som ståldragere. Passe på at samhold mellom de 2 langvegger er bevart på en forsvarlig måte. Romfordeling og trange rom. <ul style="list-style-type: none"> Fjern unødvendig lettvegger. Mye kan gjøres annerledes mellom matlager og kjøkken for å åpne opp sørsida av huset. Passe på at samhold mellom de 2 langvegger er bevart på en forsvarlig måte.

3. Ingen form for isolering på loftet, i bjelkelaget, og på alle vegger av laft.

- Isolere loftet med 25cm isocell etter heving av undergurten 50cm. Etterisolere og vindtette laftekjerne utvending når man bytte kledningen. Ta opp gulvet i første etasje, isolere bjelkelaget og passe på at det er riktig lufting i "kjelleren". Ved bytting av vinduene vil man få mulighet til å oppgradere vindtetting, isoleringsverdi og minke trekk i huset. Passe på at huset får mer passiv ventilering når man vindtetter og etterisolere. Per i dag fins det bare 1 ventil på ett av soverommene på nordsida. Vi anbefaler en passiv ventil i hvert rom via hull i veggen eller gjennom ventil i vinduene med justerbar rist.

4. Må oppgradere ildsteder. Akkurat nå er de ikke brannsikre.

- Kontakt lokal installatør av ovn og piperehabilitering.

5. Strøm- og vannanlegg må oppgraderes.

- Kontakte lokale installatører. Vi anbefaler at lokal entreprenør er informert om at bjelkelag og fundamentet på østsiden av huset definitivt skal tas opp og forbedres og her blir det god tilgang for nye rør og nødvendig oppgradering.

Utvendig:

1. Dårlig mur på sørvestlig hjørne og østsiden.

- Fjerne dårlige deler av muren og erstatte med nytt. Fjern masse og drenere østsida av huset. Pass på at kjelleren er ventilert for å unngå skader på bjelkelaget.

2. **Utslitt kledning og fasade.**

- **Montere ny vindtetting og kledning rundt hele huset. Montere nye vinduer i gammel stil med ekte tresprosser, ikke plast. Her kan man vurdere litt større vinduer hvis kunden får tillatelse.**

	<p>3. Enkelt tak uten 2 lags tetting.</p> <ul style="list-style-type: none"> Riv eksisterende tak, forsterke sperreverk, montere ny rupanel og ny undertak med membran. Montere nye bølgeblikkplater eller bandtekkning. <p>4. Plast takrenner. Ikke varig.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bytte med nye stål eller aluminium takrenner.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Registrering av:

Adresse: Lauvhaugen	Anneks	Dato: 10/12/2022
Bygningstype: 4"x4" enkelt reisverk	Funksjon nå: Funksjon etter: Feriehus	Utfylt av: Scott MacLean Daglig leder Solvorn Laft og Bygg

Bygningstype	<p>Beskrivelse: Annekset på 3x6m er bygd i enkelt reisverk av 4"x4". Bygget står delvis på lecamur og delvis på rammeverk av tre stående på stein. Begge fundament er i dårlig forfatning. Det ser ut som rammeverket under stua beveger seg veldig mye og mangler fast forankring i steinen som stolpene sitter på. Bygget er uisolert med gamle trevinduer. I tillegg har bygget 2 taklekkasjer som har ført til skader. Vi har ikke brukt mye tid på vurdering av muligheter i annekset pga. av dårligere tilstand.</p> <p>Det fins et soverom, stue, kjøkken, vedbod under stue mellom rammeverk og en liten "røykestove" nede i kjelleren.</p> <p>Hele byggverket er merkelig og passer rett og slett ikke inn på tunet. Det ligner på et hus som ble bygd raskt, muligens for å huse arbeidere på gården. Hvis kunden får lov til å rive, kan denne plassen bli nytt til et mer fornuftig formål som kan løfte helheten på tunet.</p> <p>Mål på huset: 20-25m2.</p> <p>(Bilde 15)</p>
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Totalt antall vinduer: 5

- 1 stk 4 rams tre vindu, sidehengslet, 32 ruter
- 1 stk 2 rams tre vindu, sidehengslet, 16 ruter.
- 2 stk 2 rams tre vinduer, sidehengslet, 2 ruter
- 1 stk 1 ram tre vindu, 1 rute.

Totalt antall dører: 5. 3 innvendig og 2 utvendig. Enkle rimelige lett formpresset dører innvendig.

Leca pipe i bra stand.

Bølgeblikk tak med enkle plast takrenner.

Liten platning fremfor inngangen og kjøkkenvindu.

Strøm.



Bilde 1

- 100 år til -



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4

- 100 år til -



Bilde 5



Bilde 6



Bilde 7

- 100 år til -



Bilde 8



Bilde 11

- 100 år til -



Bilde 12



Bilde 13

- 100 år til -



Bilde 14



Bilde 15

- 100 år til -

Tilstandsrapport

📍 0 , 6884 ØVRE ÅRDAL

📖 ÅRDAL kommune

Gnr. 13, Bnr. 4

Areal (BRA): Fritidsbolig 117 m², Fritidsbolig 33 m², Fritidsbolig 20 m², Annet 20 m², Annet 14 m², Stabbur 7 m², Fritidsbolig 26 m², Bod 9 m²



Befaringsdato: 16.06.2022

Rapportdato: 24.06.2022

Oppdragsnr: 20070-1169

Referansenummer: GC6036

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert takstmann: Svein Låksrud



Gyldig rapport
24.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

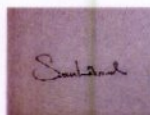
Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake i år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale.

Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar.

Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer.



Svein Låksrud
Uavhengig Takstmann
24.06.2022 | ØVRE ÅRDAL

Sogn Takst AS
Flåten 12
450 10 807

Rapportansvarlig
Svein Låksrud
Uavhengig Takstmann
post@sogntakst.no
450 10 807

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygdetun med bygningsmasser frå år 1800-1900 talet. Noko av bygningane er vurdert til å vere noko eldre. Truleg frå år 1600-1700 talet.

Bygningane treng større tiltak på sikt. Alle bygg er vurdert som renoveringsobjekt, dvs. treng større tiltak og påkostningar i nærmaste framtid.

Her er alle bygningar på eigedomen bygd i enkel standard, med skeive golv, veggjar , tak og u-stødige fundamentering.

Bygningane kan fint nyttast vidare med dagens tilstand, men ein må ta høgde for ein del tiltak på kort sikt. Sett vekk frå bustadane på eigedomen er alle andre bygningar Sefrak registrerte.

Eigedomen er lite nytta dei siste år. Tunet har ein del spor etter ein del forfall den siste tiden.

Ein må ta høgde for større påkostningar i tiden som kjem.

Det er fleire bygningar på Vettismorki og i Fleskedalen som ikkje er synfart eller bekrefte at eksisterar pr. i dag. Dette gjeld bygningar som er notert som naust/båthus i grunnboki. Dette bør kontrollerast nærmare.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre stål takplater , truleg frå 1950 talet. Beslag, takrenner og nedlaup har ein del elde og manglar.

Antatt maskinlafta utv. veggjar eller tradisjonelt u-isolert bindingsverk. Både frå opprinneleg byggeår og frå år 1950 talet. Konstruksjon frå opprinneleg byggeår og antatt frå 1900 talet. Lukka takkonstruksjon. Kaldtloft er ikkje synfart i samband med dette oppdraget.

Vindauger både frå opprinneleg byggeår og frå tolags vindauger ca. år 1990 talet. Vindauger frå oppføring har ein del elde.

Inngangsdør truleg frå år 1950 talet. Dør har ein del elde.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det furugulv, belegg på gulv, trepanel på veggjar, trepanel i taket og u-behandla himlingsplater, (mdf) Dei fleste innv. overflater er frå ca. år 1950. Nokre overflater er truleg frå opprinneleg byggeår. Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater med tanke på typen konstruksjon og alder. Her er det både ujamne golvflater, fall på golv og bulingar. Skeive veggjar og ujamne tak.

Antatt teglsteinspipe frå 1950 talet. Ingen ildstad. Ukjent alder på pipe. Pipe bør kontrollerast for godkjenning av lokalt branntilsyn før vidare bruk. Synleg eldre forhold, antatt lekkasje omkring pipe ved tak. Vurdert som eldre forhold. Pipe flassar ein del , det er synleg riss og sprekker.

Kun krypkjellar. rom uten målbart areal. Ikkje synfart i samband med dette oppdraget. Kryprom er ikkje synfart. For det meste gråsteinsmur uten tilkomst til blindkjellar. Liten kjellar, ikkje synfart. Bør kontrollerast nærmare.

Trapp truleg frå 1950 talet. Trapp med repo, manglar rekkverk i delar av trapp. Håndløpar er delvis montert.

Innv. dørar med heiltre furu dørblad. Dørane er truleg frå 1950 talet eller frå opprinneleg byggeår. Dørane har normalt elde. subbar ein del i karmar. Enkelte dørar treng litt justering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innreiing med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap og komfyr. Delar av diskeplate er i stål. Innreiing frå 1950 talet. Kjøkken har ein del elde. Noko av innreiingen er truleg frå eldre tid. Kjøkken har generelt ein del elde. Kjøkken har ikkje innlagt vatn eller avlaup.

Ingen ventilator er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ikkje innlagt vatn. Tidligere vatn i slange fram til hytteveggen. Vant frå bekk like ved.

Ingen godkjent avlaup er etablert.

Kun naturleg ventilasjon med enkelte ventilar i veggjar og spalter i vindauger.

El-anlegget fekk utført ein del tiltak i år 2021. Ny innmat i sikringskåpet og nytt inntak. Delar av innv. ledningsnett er skifta i samband med kontroll i år 2021.

Standard slukkeutstyr og brannvarslarar . Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillir krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er oppført på naturlege massar i området. Grunnmur av lausmurt gråsteinsmur. Ingen drenering i grunnen. Lausmurt gråsteinsmur plassert direkte på terrenget.

Eigedomen er plassert i bratt naturleg kupert terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	62	62	0
Loft	55	55	0
Kjeller	0	0	0
Sum	117	117	0

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	33	0
Sum	33	33	0

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	20	0
Sum	20	20	0

Annet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20

Annet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	14	0	14
Sum	14	0	14

Stabbur

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	7	0	7
Sum	7	0	7

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	26	26	0
Sum	26	26	0

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fritidsbolig

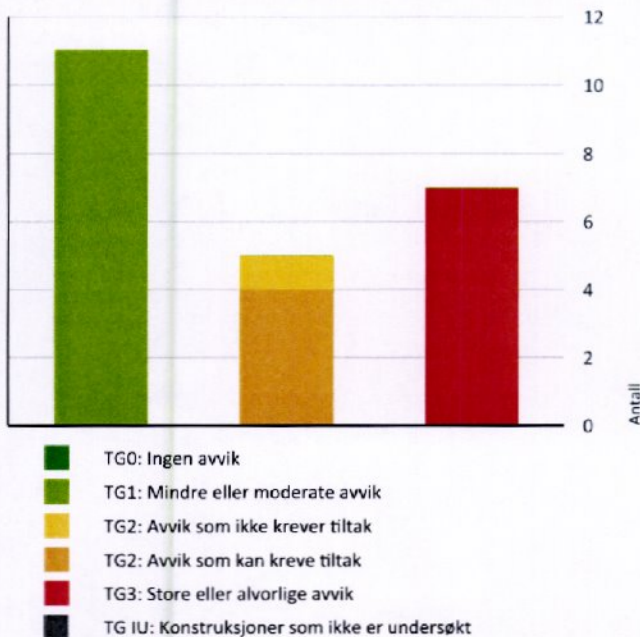
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

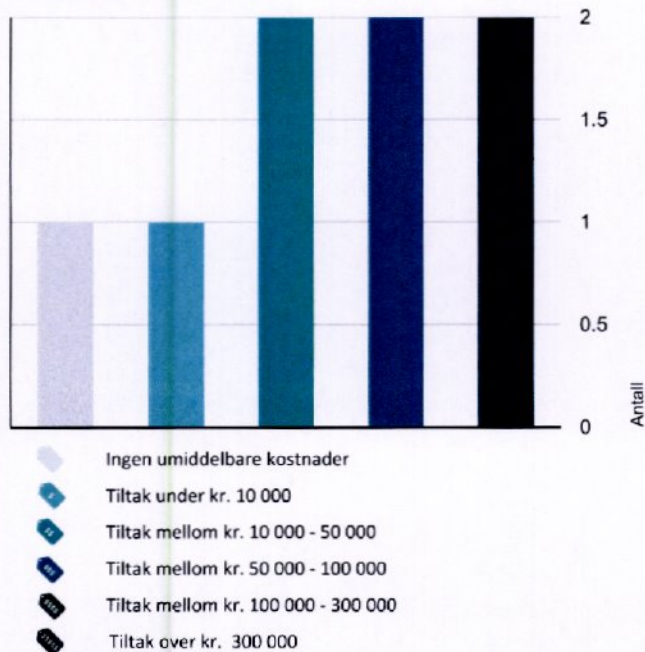
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrappporten er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Utvendige beslag har utettheter.

🏷️ **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

🏷️ **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

🏷️ **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.
Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


Terreng faller inn mot bygning.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Tiltak utført på 1950 talet. Tiltak er og utført ved flere høve.

Standard
Bustad med enkel standard. Innv. og utv. overflater både er frå oppføring og frå 1950 talet.

Vedlikehold
Med tanke på alder og bruk er bustaden vurdert i ok stand.
Bustaden treng allikavel store tiltak både innv. og utv. for å framstå i god stand.

Tilbygg / modernisering

1950	Påbygd/ fornya	Bustaden er påbygd/ombygd/påbygd ein gong på 1950 talet.
------	----------------	----------------------------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Eldre stål takplater , truleg frå 1950 talet.

Alder: 1950 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Uttetheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, takrenner og nedlaup har ein del elde og manglar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Stigeletrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Antatt maskinlafta utv. veggar eller tradisjonelt u-isolert bindingsverk. Både frå opprinneleg byggeår og frå år 1950 talet.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Konstruksjon frå opprinneleg byggeår og antatt frå 1950 talet. Lukka konstruksjon. Kaldtloft er ikkje synbart i samband med dette oppdraget.

Vinduer

TG 3

Vindauger både frå opprinneleg byggeår og frå tolags vindauger ca. år 1990 talet. Vindauger frå oppføring har ein del elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Inngangsdør er truleg frå år 1950 talet.
Dør har ein del elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 3

Innvendig er det furugulv, belegg på gulv, trepanel på vegger, trepanel i taket og u-behandla himlingsplater.

Dei fleste innv. overflater er får ca. år 1950. Nokre overflater er truleg frå opprinneleg byggeår.
Innv. overflater har ein del elde.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater med tanke på typen konstruksjon og alder.
Her er det både ujamne golvflater, fall på gulv og bulingar.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 1

Antatt teglsteinspipe frå 1950 talet.

Ingen ildstad. Ukjent alder på pipe.

Pipe bør kontrollerast for godkjenning av lokalt branntilsyn før vidare bruk.

Synleg eldre forhold, antatt lekkasje omkring pipe ved tak. Vurdert som eldre forhold.

Pipe flassar ein del, det er synleg riss og sprekker.

Krypkjeller

TG 2

Kryprom er ikkje synbart. For det meste gråsteinsmur uten tilkomst til blindkjellar.

Liten kjellar, ikkje synbart.

Bør kontrollerast nærmare.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Andre tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp truleg frå1950 talet. Trapp med repo, manglar rekkverk i delar av trapp. Håndløpar er delvis montert i trappelaupet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innv. dører med heiltre furu dørbled. Dørane er truleg frå 1950 talet eller frå opprinneleg byggeår. Dørane har normalt elde. Subbar ein del i karmar. Enkelte dører treng litt justering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innreiing med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap og komfyr. Delar av diskeplate er i stål. Innreiing frå 1950 talet.

Kjøkken har ein del elde. Noko av innreiingen er truleg frå eldre tid. Kjøkken har generelt ein del elde. Kjøkken har ikkje innlagt vatn eller avlaup.

Avtrekk

TG 3

Ingen ventilator er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:
- Ventilatoren må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Ikkje innlagt vatn. Tidligere vatn i slange fram til hytteveggen. Vant er henta frå bekk like ved.

Avløpsrør

TG 1

Ingen godkjent avlaup er etablert.

Ventilasjon

TG 1

Kun naturleg ventilasjon med enkelte ventilar i veggjar og spalter i vindauger.

Elektrisk anlegg

TG 1

Anlegget fekk utført ein del tiltak i år 2021.

Ny innmat i sikringsskåpet og nytt inntak. Delar av innv. ledningsnett er skifta i samband med kontroll i år 2021.

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

Branntekniske forhold

TG 1

Standard slukkeutstyr og brannvarslarar .

Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillter krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Grunnmur er oppført på naturlege massar i området.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Ingen drenering i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Lausmurt gråsteinsmur plassert direkte på terrenget.

Terrengforhold

TG 3

Eigedomen er plassert i bratt naturleg kupert terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

**Byggeår**

1970

Kommentar

Alt frå oppføring. Tiltak er utført ved fleire høve.

Standard

Ein del eldre og enkel standard.

Vedlikehold

Ein del mangel på vedlikehald dei siste år. Fukt og råteskadar i tak.

Beskrivelse

Bygg frå ca. år 1970 talet med enkel standard.
Ikkje innlagt verken vant eller avlaup.

Fukt og råteskade i takkonstruksjonen. Synlege råteskadar i tak på eine soverommet. Utv. taktekke bør skiftast til nytt innan kort tid. Ein må ta høgde for ein del kostandar før vidare bruk.

Bygget er vurdert som eit renoveringsobjekt. Treng større tiltak før vidare bruk.

Delvis fornya elektrisk anlegg. Kontroll er utført.



Fritidsbolig



Byggeår
1800

Kommentar

Tiltak er utført ved flere høve. Heimshavar har opplyst om at skal vere i god bruksstand. Antatt Sefrak registrert.

Standard

I følge heimshavar er bygningsmassen i god stand. Tiltak er utført dei siste år.

Vedlikehold

Tiltak er utført ved flere høve. Vurdert i god stand.

Beskrivelse

Bygget er plassert på Vettismorki.

Bygget er ikkje synfart. Opplysningar frå heimshavar.



Annet



Byggeår
1800

Kommentar

Restaurert/fornya i år 2000 talet. Sefrak registrert.

Standard

Normal stand, påkosta med nytt taktekke.

Vedlikehold

Tiltak og fornying utført med tilskudd ca. år 2000.

Beskrivelse

Uthus frå år 1800-1900 talet.

Bygget vart renoverert ca. år 2000.

Taktekke i god stand. Bygget er kun synfart utv.
Ny terrasse vart bygd samtidig som renoveringen i år 2000.

Uthuset framstår i god stand.



Annet



Byggeår
1800

Kommentar
Alt frå oppføring. Sefrak registrert.

Standard

Normal stand. Normalt elde sett i forhold alder og byggemåte.

Vedlikehold

Treng større tiltak på sikt.

Beskrivelse

Stabbur/uthus frå 1800-1900 talet.

Vurdert i ok stand sett i forhold til alder og bruk. Treng tiltak på sikt.



Stabbur



Byggeår
1950

Kommentar
Alt frå oppføring. Sefrak registrert.

Standard

Normal stand sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Treng større tiltak på sikt.

Beskrivelse

Uthus oppført i enkel stand.

Treng tiltak på sikt.



Fritidsbolig



Byggeår
1900

Kommentar
Alt frå oppføring. Sefrak registrert.

Standard

Ikkje synfart. Heimshavar opplyser at desse er i god bruksstand. Område er ikkje synfart, mest truleg 3 bygningar på Morki og ein bygning i Fleskedalen.

Vedlikehold

Ikkje synfart.

Beskrivelse

Bygget er plassert på Vettismorki.

Bygget er ikkje synfart. Opplysningar frå heimshavar.



Bod



Byggeår
1800

Kommentar
Alt frå oppføring. Sefrak registrert.

Standard

Ein del elde. Treng tiltak på sikt.

Vedlikehold

Lite vedlikehald siste tida.

Beskrivelse

Uthus/stabbur med enkel standard. Vurdert til å vere får 1700-1800 talet.

Treng tiltak på sikt.



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter.	Kr.	5 000
Forsikring	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	500 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	350 000

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.	350 000

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.	50 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	50 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	400 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	62	62	0	Hall m/trapp , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Annet	
Loft	55	55	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Trapperom , Gang	
Kjeller	0	0	0		
Sum	117	117	0		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Utan teikningar blir areal omtrentleg oppmålt av takstmann. Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2. utg. for 2015.

Kjøpar og selgar må kontrollere areal før bruk i salgssamheng.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Kjellar uten målbart areal. Ikkje synbart innv.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	33	33	0	Soverom , Gang , Stue , Kjøkken	
Sum	33	33	0		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Utan teikningar blir areal omtrentleg oppmålt av takstmann. Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2. utg. for 2015.

Kjøpar og selgar må kontrollere areal før bruk i salgssamheng.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Fritidsbolig

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	20	0	Stue/kjøkken , Soverom , Gang	
Sum	20	20	0		

Kommentar

Ikkje oppmålt eller synfart.
Areal er omtrentleg/stipulert.
Areal henta frå matrikkel.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Annet

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Bod
Sum	20	0	20		

Kommentar

Nytta som uthus.
Omtrentleg areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	14	0	14		Bod
Sum	14	0	14		

Kommentar

Nytta som uthus, ikkje målbart areal i kjellar.
Oppmålt utv.
Omtrentleg areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	7	0	7		Bod
Sum	7	0	7		

Kommentar

Nytta som bod/lager.

Oppmålt utv. Omtrentleg areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	26	26	0		
Sum	26	26	0		

Kommentar

Areal henta i matrikkelen.
Gjeld truleg eit hus på Vettismorki.
Areal er ikkje kontrollert i samband med dette oppdraget.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

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

Bod

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	9	0	9		Bod , Bod 2
Sum	9	0	9		

Kommentar

Nytta som bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
16.6.2022	Svein Arve Ruud	Landbrukstaksmann.
	Gunhild Midtun Rudi og Anders Oddvar Rudi og Inger Marie Elvestad	Heimelshavar.

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4643 ÅRDAL	13	4		0	650306.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

0

Hjemmelshaver

Rudi Gunhild Midtun, Geithus Ingeleiv, Elvestad
Inger Marie, Ødegaard Jorunn, Nilsen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Like ved Vetti hovudgård.

Adkomstvei

Gang og sykkelveg frå Hjelle. Bil kan nyttast fram til Vetti av grunneigarar.

Tilknytning vann

Ingen.

Tilknytning avløp

Ingen.

Regulering

LNF område.

Om tomten

Tomt i skrått og kupert terreng. Forholdsvis bratt landskap omkring.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbok			Fremvist	0	Ja
Gårdskart			Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings-sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC6036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskriftsdato: 15.06.2022 15:58:32
 Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Du har søkt på: Knr.: 4643 Gnr.: 13 Bnr.: 4 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matr. adresse:	knr: 4643 gnr: 13 bnr: 4 fnr: 0 unr: 0
Kommune:	Ardal
Postkrets:	6884 ØVRE ÅRDAL
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.06.2022 kl. 15.56

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
 2009/380078-1/200 28.05.2009

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 150 000
 Omsetningstype: Fritt salg
 Navn: **RUDI GUNHILD MIDTUN**
 FØDT: 09.07.1948 IDEELL: 1 / 4

2016/829658-1/200 13.09.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Skifteoppgjør
 Navn: **NILSEN RUNE**
 FØDT: 13.08.1957 IDEELL: 1 / 8
 Navn: **ØDEGAARD JORUNN**
 FØDT: 19.01.1952 IDEELL: 1 / 8

2021/1428778-1/200 12.11.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Skifteoppgjør
 Navn: **ELVESTAD INGER MARIE**
 FØDT: 19.10.1956 IDEELL: 1 / 4

2022/176971-1/200 15.02.2022 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Uskifte
 Navn: **GEITHUS INGELEIV**
 FØDT: 24.02.1936 IDEELL: 1 / 4

HEFTELSE

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1924/900014-1/53 15.03.1924

FREDNINGSVEDTAK
 Vedk. Vettisfossen og Fosselven m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 1926/900041-1/53 04.06.1926 **ERKLÆRING/AVTALE**
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
Vedkjem kårhusa
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1953/614-1/53 10.06.1953 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Hjelle - Vetti
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1956/510-1/53 01.06.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om røykskader
- 1959/1170-1/53 30.12.1959 **SKJØNN**
Overskjønn av 01.09.1958-14.07.1959
Vassdragsregulering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1969/76-1/53 20.01.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Motteke erstatning for røykskader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1973/2081-1/53 01.10.1973 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med Hydro Aluminium AS i høve skade på skog m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1980/3985-25/53 30.12.1980 **FREDNINGSVEDTAK**
Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskaps-
vernområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2014/1024949-3/200 24.11.2014 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forskrift om Utladalen landskapsvernområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

- 1949/61-1/53 12.01.1949 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4643 GNR: 13 BNR: 1
- 2020/50657-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1424 GNR: 13 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Type:	Best. grunneiendom	Matrikel-ført:	Ja	Antall teiger:	5
Bruksnavn:	Lauvhaugen	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etablerings-dato:	12.01.1949	Skyld:	0,43		
Areal:	650 306,4 kvm	Nærings-gruppe:	Annet som ikke er næring		
Arealkilde:	beregnet areal				

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	Mottaker	4643/13/4	0,0
	Matrikkelført:			
Skylddeling	Forretning:	Avgiver	4643/13/1	0,0
	Matrikkelført:			
		Mottaker	4643/13/4	0,0

BYGNING
Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger
Bygning 1 av 12: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset. till.:	01.06.1984
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.1985
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9962190			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 12: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	
Bygningsnr:	9970010			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 12: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	
Bygningsnr:	9970037			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 12: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	84,0	Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	84,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177371572			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01		58,0		58,0				
L01		26,0		26,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1424 2 94	BUSTADHUS, LAUVHAUGEN, VETTI, VETTI	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 5 av 12: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:	
Bygningsnr:	177371475			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1424 2 162	SEL, LAUVHAUGEN, "VETTISMORKI", VETTI, UTLADALEN	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 6 av 12: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:	
Bygningsnr:	177371483			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1424 2 163	SEL, LAUVHAUGEN, "VETTISMORKI", VETTI, UTLADALEN	

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Bygning 7 av 12: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:
Bygningsnr:	177372552			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:	1424 2 191	SEL, LAUVHAUGEN, "FLESKEDALEN", VETTI, UTLADALEN	1850-1874

Bygning 8 av 12: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:
Bygningsnr:	177371564			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:	1424 2 92	FJØS, LAUVHAUGEN, VETTI, VETTI	

Bygning 9 av 12: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:
Bygningsnr:	177371580			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1424 2 93	DRIFTSBYGNING, LAUVHAUGEN, VETTI, VETTI	

Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Bygning 10 av 12: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:	
Bygningsnr:	177372005			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1424 2 90	UTHUS, LAUVHAUGEN, VETTI, VETTI	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 11 av 12: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:	
Bygningsnr:	177371971			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1424 2 170	LØE, LAUVHAUGEN, "VETTISMORKI", VETTI, UTLADALEN	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 12 av 12: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		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:	
Bygningsnr:	177371556			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1424 2 91	STABBUR, LAUVHAUGEN, VETTI, VETTI	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			

Tilbygg/ombygging:

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 4	Kommune:	4643	Årdal
Adresse:		Grunnkrets:	103	UTLADAL
Veiadresse:	6884 ØVRE ÅRDAL	Valgkrets:	2	ØVRE ÅRDAL
Adressetilleggsnavn:	Vetti (Kilde: Matrikeladressenavn)	Kirkesogn:	7090402	Øvre Årdal
Oppdatert:	03.04.2022			



Se eiendom

4643-13/4

Vetti, 13/4

6884 ØVRE ÅRDAL

ÅRDAL KOMMUNE

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom



Type	Grunneiendom	Koordinater	6824727 121944 (32633)
Kommune	4643 ÅRDAL	Areal/historisk oppgitt areal	650 306,4 m ²
Gårdsnummer	13	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
Bruksnummer	4	Under sammenslåing	Nei
Bruksnavn	LAUVHAUGEN	Grunnforurensning	Nei
Tinglyst	Ja	Seksjonert	Nei
		Festegrunner	Nei
		Kulturminner	Nei

Adresser (1)



Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Vetti, 13/4	6884 ØVRE ÅRDAL	UTLADAL	Øvre Årdal	ØVRE ÅRDAL

Bygninger (12)

+

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
9962190	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
9970010	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
9970037	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
177371475	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371483	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371556	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371564	183 - Naust båthus sjøbu	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371572	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371580	183 - Naust båthus sjøbu	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177371971	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177372005	183 - Naust båthus sjøbu	Tatt i bruk	Ja	Nei		
177372552	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Ja	Nei		

Teiger (5)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6824020 121662 (32633)	473 794,5 m ²	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
Eiendomsteig	6824727 121944 (32633)	124 907,1 m ²	
Eiendomsteig	6825311 124891 (32633)	48 271 m ²	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsteig	6825920 124440 (32633)	3 319,7 m ²	
Eiendomsteig	6824217 121257 (32633)	14,1 m ²	Hjelpelinje vannkant

Ofte stilte spørsmål**Hvordan søker jeg?**

Du kan søke opp en eiendom ved å bruke eiendommens adresse eller matrikkelnummer. Søket starter når du har skrevet inn minst tre tegn. Er du usikker på skrivemåten skriver du så langt du er sikker. For å snevre inn antall treff, kan du fylle ut feltet for "Sted". Et matrikelnummer består av tall i følgende rekkefølge: kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer, festenummer, seksjonsnummer.

Matrikelnummeret kan skrives på flere måter:


2100/22/339/0/4

2100-22-339-0-4


2100-22/339/0/4

2100 22 339 0 4

Hvor finner jeg riktig kommune-, gårds- og bruksnummer?

Hvis du ikke vet hva gårds- og bruksnummeret til eiendommen er, kan du søke på adressen. Dersom du ikke vet adressen, eller dersom eiendommen ikke har en adresse, men du vet hvor den er, kan du søke etter den i [norgeskart](#) . Når du trykker på eiendommen i kartet vil du på venstre side kunne velge «se eiendomsinformasjon» og «vis mer informasjon» som tar deg tilbake til Se eiendom.


Hvis du har gårds- og bruksnummer, men ikke kjenner til kommunenummeret, kan du skrive kommunenavnet i feltet for «Sted».

Dersom du ikke får treff med det kommunenavnet eller kommunenummeret du har søkt på, kan det være på grunn av gjennomførte kommunesammenslåinger. På [kommunesøk](#)  kan du finne det nye kommunenavnet eller kommunenummeret. Her finner du også endringer som er gjort i gårdsnummerserier.

Kan jeg se informasjon om andre eiendommer enn min egen?

Ja. Eiendomsdata fra grunnbok og matrikkel er, med få unntak, tilgjengelig for alle. Det vil si at du kan søke på hvilken som helst eiendom, og logge inn for å se en utskrift fra grunnboken. Informasjonen er offentlig tilgjengelig og grunneier eller andre parter blir ikke varslet dersom det blir gjort søk på eiendommen.

Hvorfor må jeg logge inn for å se en grunnboksutskrift?


Du må logge inn fordi de tilgjengelige grunnboksutskriftene du finner på Se eiendom hovedsaklig skal være til privat bruk. Din innlogging, og hvilke grunnboksutskrifter du har åpnet, blir ikke lagret noe sted. Grunnboksutskriften du finner på Se eiendom er en visningstjeneste og det er ikke mulig å skrive ut. Dersom du trenger en bekreftet utskrift fra grunnboken må du bestille det gjennom [kartverket.no](#) .


Profesjonelle aktører som trenger større mengder data fra matrikkel og grunnbok kan inngå [avtale med Kartverket](#)  for å få tilgang til gratis data.

Kan jeg søke på andeler i borettslag?


Det er ikke mulig å søke direkte på en borettslagsandel i Se eiendom. For å søke opp en borettslagsandel må du søke på eiendommen som borettslaget eier ved hjelp av adresse eller matrikelnummer. Se eiendom vil liste opp alle registrerte andeler i borettslaget under "Borettslagsandeler" når du åpner informasjon om eiendommen. Her kan du se grunnboksutskriftene og hvilken adresse andelene er registrert med.

Hva er forskjellen på matrikkelen og grunnboken?

[Matrikkelen](#)  er Norges offisielle eiendomsregister, og inneholder faktiske opplysninger om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser.

[Grunnboken](#)  inneholder tinglyste opplysninger om rettigheter til eiendommer, slik som registrerte eiere, panteretter og andre rettigheter. Et grunnboksblad for en eiendom inneholder også opplysninger om hvilken eiendom den er skilt ut fra, og om det er fradelt eiendommer fra den.

Hva gjør jeg dersom jeg finner feil informasjon om en eiendom?

Dersom du mener informasjonen om grenser, adresser, bygninger eller lignende er feil, må du kontakte kommunen eiendommen ligger i for nærmere veiledning. Les mer i vår artikkel [feil grenser i eiendomskartet](#) . Oppdager du feil i hva som er tinglyst på en eiendom, kan du kontakte Kartverket for nærmere veiledning.

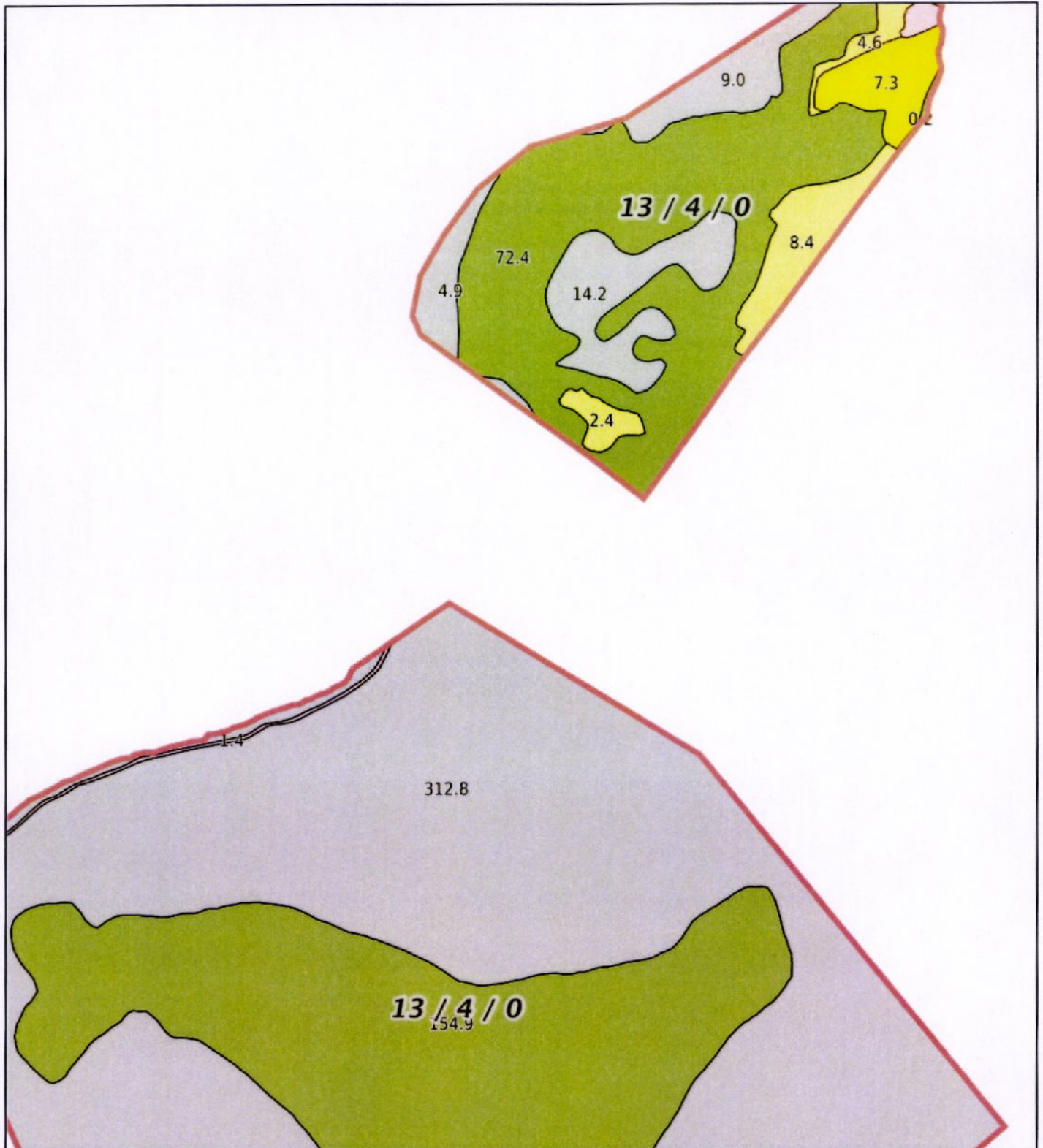
KONTAKT OSS

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

E-post: post@kartverket.no

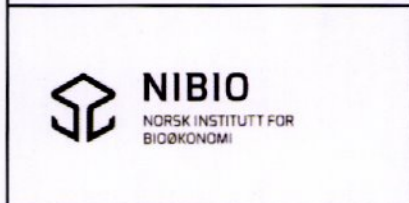
[Adresser og
kontaktinformasjon](#)

[Personvern og cookies](#)



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 15.06.2022 16:18
 Eiendomsdata verifisert: 15.06.2022 15:53

GÅRDSKART 4643-13/4/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 13/4/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord		0.0
	Overflatedyrka jord		7.3
	Innmarksbeite	15.4	22.7
	Produktiv skog *	269.5	269.5
	Annet markslag	354.9	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.1	358.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	650.2	650.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Hestega, Målestokk = 1:22500, UTM 32, Ø: 442812, N: 6804008

Arvfordeling Arvfordeling på teigrøtt

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fuldryks jord	Overlatdryska jord	Innmarksbeite	Productiv sløg	Arvett markslag	Ikke kasalfæret	Sum grunnareidom
4643-13/4 Arves i dekar	5	0,0	7,3	260,5	354,9	0,0	0,0	650,2
4643-13/4	5	0,0	7,3	260,5	354,9	0,0	0,0	650,2
Sum								

Tegnforklaring

KLAGE OVER VEDTAK – UTLADALEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen (gnr. 13 bnr. 4, Årdal kommune)

Til: Miljødirektoratet
via Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen

Saksnr.: 2026/692-7
Vedtak datert: 26.02.2026

1. Innledning og klageinteresse

Det vises til vedtak hvor Nasjonalparkstyret avslår søknad om fasadeendringer på hovedhuset på Lauvhaugen i Utladalen landskapsvernomsråde.

Vedtaket påklages i sin helhet.

Tiltaket gjelder nødvendig rehabilitering av eksisterende bygning for å sikre videre bruk og teknisk levetid. Tiltaket innebærer:

- ingen volumøkning
- ingen utvidelse av fotavtrykk
- ingen terrenginngrep
- ingen endret bruk

Rehabiliteringen er prosjektert med tradisjonelle materialer og innen lokal byggeskikk.

Klagen bygger på:

- feil rettsanvendelse etter naturmangfoldloven § 48
- mangelfull og delvis uriktig faktumvurdering
- brudd på forholdsmessighetsprinsippet
- avvik fra etablert dispensasjonspraksis

2. Rettslig utgangspunkt

Etter verneforskriften for Utladalen landskapsvernomsråde kan dispensasjon gis dersom tiltaket:

- ikke strider mot verneformålet, og
 - ikke påvirker verneverdiene nevneverdig,
- jf. naturmangfoldloven § 48.

Landskapsvernomsråder skiller seg fra nasjonalparker ved at:

- kulturlandskap skal videreføres
- bygninger inngår som del av verneverdien
- aktiv bruk er en forutsetning for langsiktig vern

Vurderingen etter § 48 skal være konkret, helhetlig og forholdsmessig med særlig vekt på tiltakets faktiske landskapspåvirkning.

3. Feil rettsanvendelse – manglende konkretisering av «nevneverdig påvirkning»

Det sentrale rettslige spørsmålet er om omsøkt rehabilitering påvirker verneverdiene nevneverdig.

Vedtaket konkretiserer ikke:

- hvilke verneverdier som faktisk påvirkes
- hvordan fasadeendringer innen eksisterende bygningskropp endrer landskapets hovedkarakter
- på hvilken måte tiltaket svekker verneformålet

I stedet bygger vedtaket i hovedsak på vurderinger knyttet til:

- fasadenes symmetri
- vinduenes plassering
- estetiske forhold ved bygningens uttrykk

Dette er arkitektoniske vurderinger knyttet til enkeltbygningens utforming, og ikke vurderinger av landskapspåvirkning, som er det relevante vurderingstema etter verneforskriften.

Verneformålet retter seg mot landskapets karakter og helhet, ikke mot bevaring av en bestemt fasadekomposisjon.

Vedtaket mangler derfor den konkrete vurderingen av landskapspåvirkning som naturmangfoldloven § 48 forutsetter.

4. Feil rettsanvendelse – uriktig forståelse av vedlikehold og rehabilitering

Vedtaket bygger på at tiltaket går utover vedlikehold.

Tilstandsrapportene dokumenterer:

- råteskader i laft
- sterkt nedslitt kledning
- vinduer i dårlig teknisk stand
- underdimensjonert takkonstruksjon
- langvarig manglende vedlikehold

Når konstruktive forhold svikter, er helhetlig rehabilitering bygningsfaglig nødvendig. Punktvis utskifting vil ikke sikre byggets levetid.

Vedtaket innebærer i praksis at eier pålegges en løsning som:

- ikke er teknisk forsvarlig
- medfører gjentatte inngrep
- gir større samlet belastning over tid

Dette er ikke i samsvar med naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige driftsmetoder. Det er dessuten unødig kostbar sett i et livsløp perspektiv.

5. Feil faktumvurdering – byggets autentisitet og verneverdi

Vedtaket legger avgjørende vekt på høy autentisitet.

Fagrapportene dokumenterer imidlertid:

- omfattende utskiftninger (1950- og 1990-tallet)
- blandet konstruksjon og materialbruk

- vinduer fra ulike perioder
- manglende stilhistorisk helhet
- betydelig teknisk svekkelse

Saksframlegget viser selv til fagrappport hvor det fremgår at det er vanskelig å peke på en klar stil eller helhet. Dagens fasade representerer derfor ikke en konsistent historisk tilstand, men et sammensatt uttrykk etter flere ombygginger. Vedtaket synes dermed å bygge på en overvurdering av byggets kulturhistoriske autentisitet.

6. Manglende forholdsmessighet

Styret har samtidig gitt tillatelse til:

- heving av bygget
- ny grunnmur
- endringer på østfasaden

Disse tiltakene forutsetter demontering og konstruktiv bearbeiding av fasadene. Det er vanskelig å forene dette med et samtidig avslag på utskifting av teknisk svekkede materialer. Forholdsmessighetsprinsippet tilsier at det minst belastende samlede alternativet skal velges.

En helhetlig rehabilitering vil:

- reduserer fremtidige inngrep
- gir bedre teknisk levetid
- gir færre gjentatte tiltak

Å kreve punktvis reparasjon fremstår som mindre miljømessig og mindre langsiktig forsvarlig.

7. Avvik fra etablert dispensasjonspraksis

Gjennomgangen av styrevedtak 2019–2026 viser et konsistent mønster:

Dispensasjon gis når:

- tiltak sikrer videre bruk
- landskapets hovedkarakter ikke endres
- tiltak kan styres gjennom vilkår

7.1 Lauvhaugen (ST 27/2023)

Styret ga dispensasjon til ombygging og utvidelse av bustadhus på samme tun.

Det ble lagt avgjørende vekt på at:

- tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig
- lokal byggeskikk ble fulgt

Samme eiendom, samme kulturlandskap, samme verneområde.

7.2 Kyrkjevatnet – riving og nybygg (2024)

Dispensasjon gitt til:

- riving av eksisterende hytte
- oppføring av ny og større hytte

Begrunnelse:

- teknisk svak tilstand
- manglende kulturhistorisk verdi

Dette er vesentlig mer inngripende enn fasaderehabilitering.

7.3 Øygardsselet – gjenoppføring (2024)

Gjenoppføring tillatt fordi:

- tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig
- tradisjonell byggeskikk ble videreført

Her ble helhetlig landskapsuttrykk tillagt større vekt enn materialautentisitet isolert.

7.4 Gjetarbu Gjendetunga (ST 24/2020)

Ny gjetarbu tillatt i nasjonalpark.

Nybygg og nytt volum ble akseptert etter § 48 når funksjonelle hensyn tilsa det.

7.5 Utsiktspunkt Vettisfossen (ST 39/2021)

Tillatelse til:

- riving av eksisterende konstruksjon
- etablering av ny plattform
- omlegging av sti
- terrenginngrep

Tiltaket ble vurdert å ikke påvirke verneformålet nevneverdig.

7.6 Gjenoppbygging bru Blåtjønnåe (ST 40/2020)

Styret støttet en mer robust og kostbar løsning enn minimumsstandard for å sikre langsiktig funksjon.

7.7 Samlet praksisvurdering

Så vidt vi ser så foreligger det ingen saker hvor styret har avslått rehabilitering av eksisterende bygning innen eksisterende fotavtrykk når:

- tiltaket følger lokal byggeskikk
- det ikke medfører volumøkning
- det ikke medfører terrenginngrep

Avslaget representerer derfor ikke videreføring av praksis, men et avvik fra den.

8. Presedens

Presedens kan ikke brukes som selvstendig avslagsgrunn uten at det påvises:

1. at tiltaket etablerer en ny tiltakstype, og
2. at tilsvarende saker vil medføre reell svekkelse av verneformålet.

Ingen av disse vilkårene er oppfylt.

Tiltaket gjelder rehabilitering innen eksisterende bygningskropp og etablerer ingen ny praksis.

Historisk praksis viser at presedens primært anvendes ved naturinngrep – ikke ved teknisk oppgradering av eksisterende bygg.

9. Vern gjennom bruk – langsiktig vernehensyn

Rehabiliteringen skal sikre byggets levetid i et 100-årsperspektiv.

Alternativet – begrenset overflatevedlikehold – vil med høy sannsynlighet medføre full utskifting innen relativt kort tid.

Et teknisk svakt bygg svekker brukbarhet og øker risiko for forfall.

Omsøkt løsning gir:

- færre fremtidige inngrep
- bedre teknisk kvalitet
- bedre energimessig ytelse
- styrket kulturlandskapsfunksjon

Dette er i tråd med verneformålet. I tillegg vil kostnadene ved delvis utskifting over tid bli vesentlig høyere enn en full oppgradering nå.

10. Påstand

1. Vedtak av 26.02.2026 **oppheves.**
2. Det **gis dispensasjon** til omsøkt rehabilitering av hovedhuset på Lauvhaugen.
3. Subsidiært **trekkes endringene søkt om på nord siden.**

KLAGE OVER VEDTAK – UTLADALEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen (gnr. 13 bnr. 4, Årdal kommune)

Til: Miljødirektoratet
via Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen

Saksnr.: 2026/692-7
Vedtak datert: 26.02.2026

1. Innledning og klageinteresse

Det vises til vedtak hvor Nasjonalparkstyret avslår søknad om fasadeendringer på hovedhuset på Lauvhaugen i Utladalen landskapsvernomsråde.

Vedtaket påklages i sin helhet.

Tiltaket gjelder nødvendig rehabilitering av eksisterende bygning for å sikre videre bruk og teknisk levetid. Tiltaket innebærer:

- ingen volumøkning
- ingen utvidelse av fotavtrykk
- ingen terrenginngrep
- ingen endret bruk

Rehabiliteringen er prosjektert med tradisjonelle materialer og innen lokal byggeskikk.

Klagen bygger på:

- feil rettsanvendelse etter naturmangfoldloven § 48
- mangelfull og delvis uriktig faktumvurdering
- brudd på forholdsmessighetsprinsippet
- avvik fra etablert dispensasjonspraksis

2. Rettslig utgangspunkt

Etter verneforskriften for Utladalen landskapsvernomsråde kan dispensasjon gis dersom tiltaket:

- ikke strider mot verneformålet, og
 - ikke påvirker verneverdiene nevneverdig,
- jf. naturmangfoldloven § 48.

Landskapsvernomsråder skiller seg fra nasjonalparker ved at:

- kulturlandskap skal videreføres
- bygninger inngår som del av verneverdien
- aktiv bruk er en forutsetning for langsiktig vern

Vurderingen etter § 48 skal være konkret, helhetlig og forholdsmessig med særlig vekt på tiltakets faktiske landskapspåvirkning.

3. Feil rettsanvendelse – manglende konkretisering av «nevneverdig påvirkning»

Det sentrale rettslige spørsmålet er om omsøkt rehabilitering påvirker verneverdiene nevneverdig.

Vedtaket konkretiserer ikke:

- hvilke verneverdier som faktisk påvirkes
- hvordan fasadeendringer innen eksisterende bygningskropp endrer landskapets hovedkarakter
- på hvilken måte tiltaket svekker verneformålet

I stedet bygger vedtaket i hovedsak på vurderinger knyttet til:

- fasadenes symmetri
- vinduenes plassering
- estetiske forhold ved bygningens uttrykk

Dette er arkitektoniske vurderinger knyttet til enkeltbygningens utforming, og ikke vurderinger av landskapspåvirkning, som er det relevante vurderingstema etter verneforskriften.

Verneformålet retter seg mot landskapets karakter og helhet, ikke mot bevaring av en bestemt fasadekomposisjon.

Vedtaket mangler derfor den konkrete vurderingen av landskapspåvirkning som naturmangfoldloven § 48 forutsetter.

4. Feil rettsanvendelse – uriktig forståelse av vedlikehold og rehabilitering

Vedtaket bygger på at tiltaket går utover vedlikehold.

Tilstandsrapportene dokumenterer:

- råteskader i laft
- sterkt nedslitt kledning
- vinduer i dårlig teknisk stand
- underdimensjonert takkonstruksjon
- langvarig manglende vedlikehold

Når konstruktive forhold svikter, er helhetlig rehabilitering bygningsfaglig nødvendig. Punktvis utskifting vil ikke sikre byggets levetid.

Vedtaket innebærer i praksis at eier pålegges en løsning som:

- ikke er teknisk forsvarlig
- medfører gjentatte inngrep
- gir større samlet belastning over tid

Dette er ikke i samsvar med naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige driftsmetoder. Det er dessuten unødig kostbar sett i et livsløp perspektiv.

5. Feil faktumvurdering – byggets autentisitet og verneverdi

Vedtaket legger avgjørende vekt på høy autentisitet.

Fagrapportene dokumenterer imidlertid:

- omfattende utskiftninger (1950- og 1990-tallet)
- blandet konstruksjon og materialbruk

- vinduer fra ulike perioder
- manglende stilhistorisk helhet
- betydelig teknisk svekkelse

Saksframlegget viser selv til fagrapport hvor det fremgår at det er vanskelig å peke på en klar stil eller helhet. Dagens fasade representerer derfor ikke en konsistent historisk tilstand, men et sammensatt uttrykk etter flere ombygginger. Vedtaket synes dermed å bygge på en overvurdering av byggets kulturhistoriske autentisitet.

6. Manglende forholdsmessighet

Styret har samtidig gitt tillatelse til:

- heving av bygget
- ny grunnmur
- endringer på østfasaden

Det er vanskelig å forene dette med et samtidig avslag på utskifting av teknisk svekkede materialer. Forholdsmessighetsprinsippet tilsier at det minst belastende samlede alternativet skal velges.

En helhetlig rehabilitering vil:

- reduserer fremtidige inngrep
- gir bedre teknisk levetid
- gir færre gjentatte tiltak

Å kreve punktvis reparasjon fremstår som mindre miljømessig og mindre langsiktig forsvarlig.

7. Avvik fra etablert dispensasjonspraksis

Gjennomgangen av styrevedtak 2019–2026 viser et konsistent mønster:

Dispensasjon gis når:

- tiltak sikrer videre bruk
- landskapets hovedkarakter ikke endres
- tiltak kan styres gjennom vilkår

7.1 Lauvhaugen (ST 27/2023)

Styret ga dispensasjon til ombygging og utvidelse av bustadhus på samme tun.

Det ble lagt avgjørende vekt på at:

- tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig
- lokal byggeskikk ble fulgt

Samme eiendom, samme kulturlandskap, samme verneområde.

7.2 Kyrkjevatnet – riving og nybygg (2024)

Dispensasjon gitt til:

- riving av eksisterende hytte

- oppføring av ny og større hytte

Begrunnelse:

- teknisk svak tilstand
- manglende kulturhistorisk verdi

Dette er vesentlig mer inngripende enn fasaderehabilitering.

7.3 Øygaardsselet – gjenoppføring (2024)

Gjenoppføring tillatt fordi:

- tiltaket ikke påvirket verneformålet nevneverdig
- tradisjonell byggeskikk ble videreført

Her ble helhetlig landskapsuttrykk tillagt større vekt enn materialautentisitet isolert.

7.4 Gjetarbu Gjendetunga (ST 24/2020)

Ny gjetarbu tillatt i nasjonalpark.

Nybygg og nytt volum ble akseptert etter § 48 når funksjonelle hensyn tilsa det.

7.5 Utsiktpunkt Vettisfossen (ST 39/2021)

Tillatelse til:

- riving av eksisterende konstruksjon
- etablering av ny plattform
- omlegging av sti
- terrenginngrep

Tiltaket ble vurdert å ikke påvirke verneformålet nevneverdig.

7.6 Gjenoppbygging bru Blåtjønnåe (ST 40/2020)

Styret støttet en mer robust og kostbar løsning enn minimumsstandard for å sikre langsiktig funksjon.

7.7 Samlet praksisvurdering

Så vidt vi ser så foreligger det ingen saker hvor styret har avslått rehabilitering av eksisterende bygning innen eksisterende fotavtrykk når:

- tiltaket følger lokal byggeskikk
- det ikke medfører volumøkning
- det ikke medfører terrenginngrep

Avslaget representerer derfor ikke videreføring av praksis, men et avvik fra den.

8. Presedens

Presedens kan ikke brukes som selvstendig avslagsgrunn uten at det påvises:

1. at tiltaket etablerer en ny tiltakstype, og
2. at tilsvarende saker vil medføre reell svekkelse av verneformålet.

Ingen av disse vilkårene er oppfylt.

Tiltaket gjelder rehabilitering innen eksisterende bygningskropp og etablerer ingen ny praksis.

Historisk praksis viser at presedens primært anvendes ved naturinngrep – ikke ved teknisk oppgradering av eksisterende bygg.

9. Vern gjennom bruk – langsiktig vernehensyn

Rehabiliteringen skal sikre byggets levetid i et 100-årsperspektiv.

Alternativet – begrenset overflatevedlikehold – vil med høy sannsynlighet medføre full utskifting innen relativt kort tid.

Et teknisk svakt bygg svekker brukbarhet og øker risiko for forfall.

Omsøkt løsning gir:

- færre fremtidige inngrep
- bedre teknisk kvalitet
- bedre energimessig ytelse
- styrket kulturlandskapsfunksjon

Dette er i tråd med verneformålet. I tillegg vil kostnadene ved delvis utskifting over tid bli vesentlig høyere enn en full oppgradering nå.

10. Påstand

1. Vedtak av 26.02.2026 **oppheves.**
2. Det **gis dispensasjon** til omsøkt rehabilitering av hovedhuset på Lauvhaugen.
3. Subsidiært **trekkes endringene søkt om på nord siden.**

Arkivsaksnummer: 2026/692-4

Saksbehandler: Eldrid Nedrelo

Dato: 17.02.2026

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen	7/2026	24.02.2026

Utladalen LVO - Dispensasjon - Opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen - Lars Ove Skorpen

Innstilling fra forvalter

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen avslår søknaden om ombygging og endring av fasader på nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen. Avslaget er begrunna med at omsøkt ombygging ikke er i tråd med verneformålet i verneforskrifta for Utladalen landskapsvernområde § 1 der hovedformålet med landskapsvernområdet er å ta vare på «*eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande*», og videre er formålet bl.a. å ta vare på et kulturlandskap der gårdsbygninger utgjør en vesentlig del av landskapet sin egenart.

Det er lagt særlig vekt på at en ombygging av nord-, vest- og sydveggen på hovedhuset vil svekke de byningsmessige verneverdiene og danne grunnlag for uheldig presedens, slik at en på sikt vil miste verneverdiene knytta til kulturlandskapet. Gårdsbygningene utgjør en vesentlig del av kulturlandskapet, og mange mindre endringer vil kunne endre karakteren til husene og slik endre opplevelsen av deres tilhørighet i landskapet.

Nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset kan holdes vedlike i samsvar med verneforskrifta § 1.2 b). «*Vedlikehald omfattar ikkje ombygging eller utviding. Vedlikehald skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpassast landskapet.*» Dvs. at eksisterende materialer, vinduer, kledningsbord og vindskier kan skiftes ut med like materialer, med samme form og størrelse på disse veggene. Det vises til tilstandsrapport som bekrefter at dette er en mulig løsning: «*Enkelte bord må skiftes ut og hele fasaden kan vaskes, skrapes og males på nyttt- -*», og til fylkeskommunens tilråding om at «*øydelagte kledningsbord skiftast og at fasaden målast med linoljemaling.*»

I medhold av verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a) kan østveggen bygges om, betong i grunnmuren kan erstattes med tørrmur, og huset kan heves etter nærmere vurderinger med gitte vilkår. Det er lagt særlig vekt på at fylkeskommunen som fagmyndighet anser at disse tiltakene ikke vil påvirke verneformålet og verneverdiene nevneverdig.

Dispensasjonen er gitt med følgende vilkår:

- Ombygging av østveggen skje i samsvar med vedlagt målsatt tegning til søknaden.
- Målene på takvinkel skal være som i dag.

- Før huset ev. heves med en høyde på 15 cm, skal grunneier vurdere alternativ løsning for drenering lokalt i bakken på baksida av huset. Ved å grave bort jord og gresstovr kan man hindre at panel kommer i kontakt med bakken.
- Heving av huset kan gjennomføres dersom ikke alternativt tiltak lar seg gjennomføre. Vurdering av alternativt tiltak ved å grave bort jord skal dokumenteres ved rapportering til forvalter før iverksetting.
- Taktekkingsmaterialet skal være gjenbruk av bølgeblekk, eller kjøp av nye bølgeblekkplater som ruster naturlig.
- Nye takrenner bør fortrinnsvis være i matt materiale, f.eks. forpatinert sink.
- Fargebruk skal være i samsvar med hovedbygningen på bruket slik den framstår i dag, hvite dører, hvite lister og rød bygning.
- Etter at arbeidet er avsluttet skal området ryddes, og bygningsrester og avfall skal fraktes ut av området.
- Det skal sendes rapport med bilder av tiltaket til nasjonalparkforvalter når arbeidet er slutført.
- Dersom det blir endringer i planene, skal det tas kontakt med forvalter for vurdering, før arbeidet kan fortsette.

Denne tillatelsen er bare behandlet etter verneforskrifta og naturmangfoldlova.

Tiltaket krever tillatelse fra Årdal kommune i medhold av plan- og bygningslova.

Nasjonalparkstyret vil behandle søknad om motorferdsel og om graving for å oppnå god drenering rundt huset knytta til tiltaket i egen sak.

--- slutt på innstilling ---

Saksprotokoll i Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen - 24.02.2026

Behandling

Vedtak

Samrøystes som innstillinga.

Dokumenter i saka

- Søknad om opprusting av hovedhuset på lauvhaugen, Gnr. 13, Bnr. 4 ved e-post av 15.11.2025.
 - Vedlegg Fasader vest
 - Fasader syd
 - Fasader nord
 - Fasader øst
 - Tilstandsrapport Lauvhaugen, Årdal
 - Tilstandsrapport Norsk Takst
- Kulturminnefagleg fråsegn – søknad om opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen – gnr. 13 bnr. 4 – Lauvhaugen – Utladalen landskapsvernområde – Årdal kommune, mottatt 14.01.2025

Søknaden

Utdrag fra søknaden

«.. Omsøkt tiltak gjelder i all hovedsak oppgradering/rehabilitering av eksisterende hovedhus. Hovedhuset bærer preg av dårlig forfatning, og tiltak må gjøres for å få bygget opp til en akseptabel standard (se vedlagte tilstandsrapporter fra Sogn Takst og Solvorn Laft og Bygg). Som det fremgår av vedlagte tegninger vil det omsøkte tiltaket gjelde mindre vesentlige fasadendring, og som følge av tiltaket vil bygget fremstå tilnærmet uendret ift dagens situasjon.

Følgende tiltak ønskes utført:

Høyden på huset:

På grunn av sig over tid står huset i dag med kledningen rett på bakken (se vedlagt tilstandsrapport). Det er derfor et ønske å heve huset i sin helhet med opptil 15 cm over eksisterende topp grunnmur. En slik heving vil resultere i bedre drenering og en unngår at panelet ligger rett på bakken. Uttrykket vil ikke endres nevneverdig for følge av en slik heving.

Mur fundament:

Eksisterende grunnmurbestår pr dd av en blanding av stablestein og betong. Det er ønskelig å endre dette slik at husets grunnmur i sin helhet vil bli av stablesten som gjenspeiler øvrige tiltak på eiendommen.

Kledning og vinduer:

Eksisterende vinduer erstattes av nye koblede vinuder med tilnærmet samme format. Det vurderes å benytte restover glass i ytterste glass for å ivareta uttrykket av «gamle» vinduer». Karmer, rammer, beslag og gjennomgående sprosser vil bli produsert slik at vinduene vil fremst med smekre og fine detaljer likt det mindre røde huset.

Tak og takrenner:

Nytt blikktak med lik profil (sinusplater) i galvanisert stål. Nye takrenner i forpatinert sink.

Fasaden mot vest:

Ingen endring bortsette fra at vinduet i første etasje blir like stort som det i andre etasje og det midtstilles. Dette gir et mer symmetrisk uttrykk enn tilfelle er i dag. Overbygget over dør til kryp kjelleren fjernes.

Fasaden mot nord:

Ingen endringer bortsett fra at vinduet i første etasje nærmest døren blir noe mindre.

Fasaden mot øst:

Ingen endringer bortsett fra at døren fjernes samt at vinduet i gangen blir noe mindre.

Fasaden mot syd:

Ingen endringer bortsett fra et nytt vindu i første etasje mellom de vinduene som står der nå..»

Tegninger vedlagt søknaden viser dagens bygg til venstre og omsøkt ombygging til høyre.

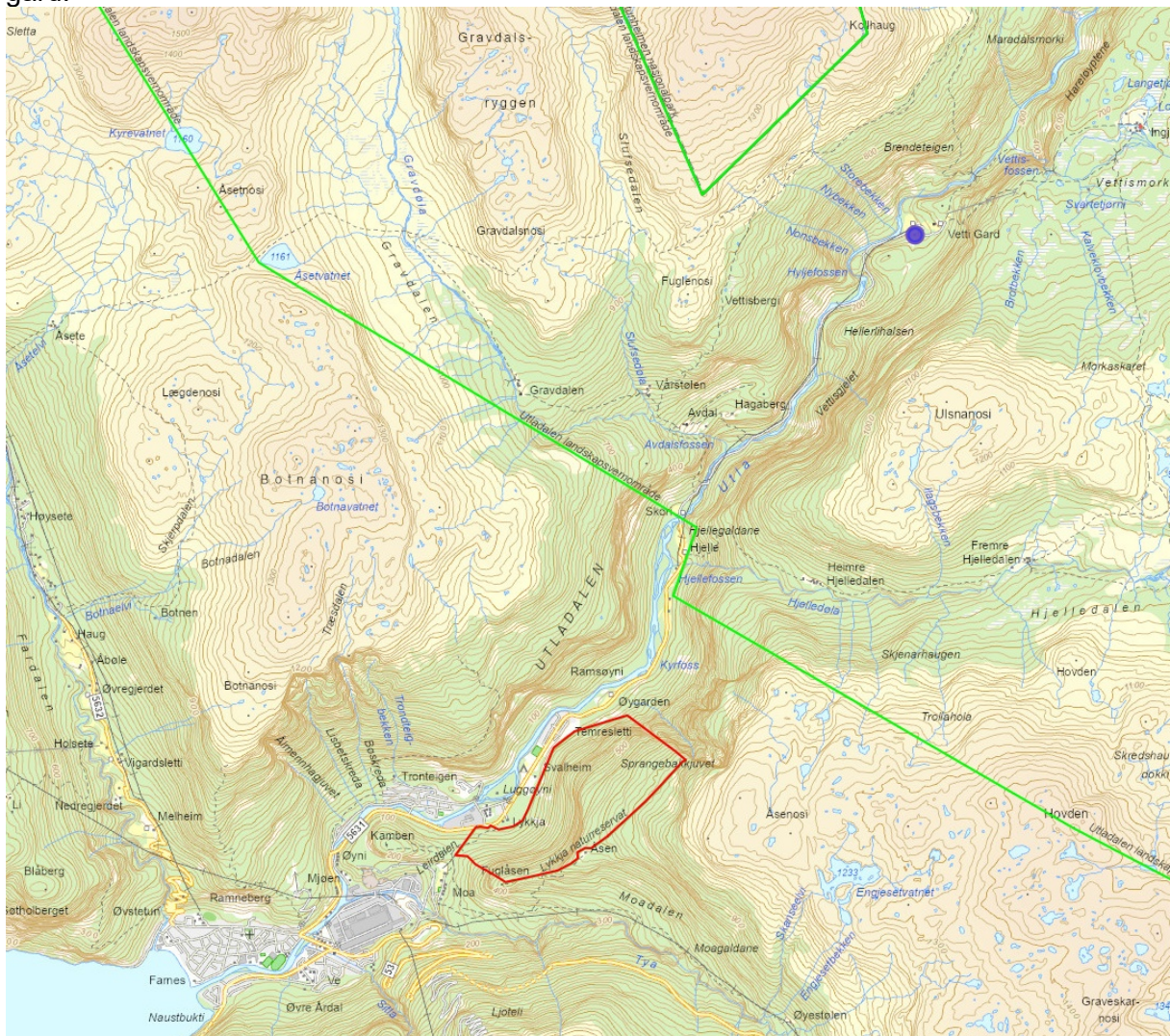


Ved oversending av målsatte tegninger i e-post den 21.01.2026 gjøres det oppmerksom på at den lille pipen på taket er tatt bort. Vi kan ikke se at det er satt inn noen liten pipe på taket, men pipa er kledd med heller/stein.

De målsatte tegningene har ikke angitt mål på vinduer og dør på eksisterende bygning.

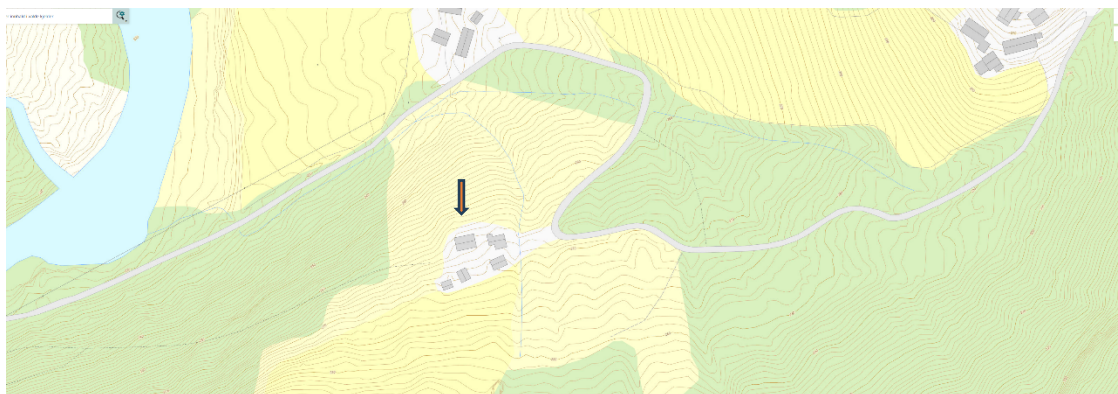
Saksopplysninger

Lauvhaugen ligger ca. 5,5 km innover Utladalen fra nasjonalparksenteret, rett nedenfor Vetti gard.



Lauvhaugen er merka med blå sirkel i kartet.

Kartet under viser bygningene i tunet på Lauvhaugen (midt i bildet) og hvordan garden Lauvhaugen ligger i forhold til gardene Vetti (nordøst) og Flaten (rett nord for Lauvhaugen).



Pila viser hovedhuset som eier ønsker å oppgradere. De andre bygningene på garden er restaurert i løpet av de siste 3 åra.

Alle gardene i Utladalen er fraflytta i dag, med unntak av Hjelle. Vetti var den siste som hadde fast bosetning fram til 1985.

Kulturminnefaglet fråsegn – Søknad om opprusting av hovedhuset på Lauvhaugen gnr. 13 bnr. 4 – Lauvhaugen – Utladalen landskapsvernområde

I tråd med føringer i forvaltningsplanen er det tatt kontakt med kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune.

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regional kulturminnemyndighet, og de viser bl.a. til følgende:

«Innanfor landskapsvernområde ligg gardane Skåri, Avdalen, Lauvhaugen, Flaten og Vetti. Gardsbygningane er lite endra i nyare tid. Husa er enkle og har gjennom generasjonar vore jamt vedlikehalde. Endringane som vart gjort på bygningane då gardane var i drift var ofte mindre og nødvendige. Gardsbygningane fortel slik om levkår og daglegliv i Utladalen. Karakteren av desse husa er difor viktig å ta vare på. Mange mindre endringar vil kunne endre husast karakter og slik endre opplevinga av deira tilhøyrslse i landskapet.

Bustadhuset på Lauvhagen har stor grad av autentisitet. Det er gjort få endringar på huset i nyare tid. I følgje SEFRAK-registeret (nr 1424-0002-094) vart huset påbygga og forlenga mot aust i 1953.



Lauvhaugen (ukjent dato) Kjelde: <https://amoen.no/lauvh.html>

Fylkeskommunens vurdering

«I tilstandsrapporten frå Solvorn laft står det: «Tilstand: Huset viser tidens tann. Etter så mange renoveringsprosjekter er det vanskelig å peke på en stil eller helhet. Det er ikke store skader noen steder, men huset er litt upraktisk og har en veldig rotete stil. Taket på huset har gjort sin jobb og beskyttet huset godt og kledningen har fungert like godt, men nå er det på tide å bytte hele fasaden, oppgradere muren og vurdere nytt tak med 2 lags tetting sjikt.»

Fylkeskommunen rår til at istandsetting av våningshuset gjerast på ein slik måte at det ikkje mister sitt særpreg. Vi rår til at tiltak vurderast med omsyn til tilstand og ikkje med omsyn til stil eller heilskap. Vi meiner det er uheldig at heile det ytre av våningshuset fornyast og endrast. Vi rår til at mest mogleg av eksisterande material og bygningselement vert bevart og at ein der det er nødvendig skifter ut likt med likt.

Høgd på huset

Det er ynskje om å heve huset med 15 cm for betre drenering og for å unngå at panelet ligg rett på bakken. Teikningar lagt ved er ikkje målsatte, men høgda på huset er ikkje endra i ny situasjon. Konsekvens av heving er difor ikkje vist.

Det er i søknaden noko uklart kva ein oppnår med heve heile huset. Fylkeskommunen rår heller til at ein ser på løysing for drenering lokalt i bakken på baksida av huset. Ved å grave vekk jord og gras kan ein hindre at panel kjem i kontakt med bakken.

Mur/Fundament

Fylkeskommunen har ingen merknader til at ein erstattar betong i grunnmuren med turmura fundament.

Tak og takrenner

Taket på hovudhuset har i dag bølgeblekkplater. Bølgeblekkplater vart importert og teke i bruk i Norge frå slutten av 1800-tallet. I tilstandsrapporten frå Sogn takst er takplatene omtala som eldre stål takplater, truleg frå 1950 talet. Kvaliteten på eksisterande plater er ikkje vurdert, men i rapporten står det at taktekke bør skiftast til nytt innan kort tid. I tilstandsrapporten frå Solvorn laft vurderast taket slik: «Bølgeblikk fungerer fint på huset nå, det er ingen tegn til lekkasje. Men det er bare et-lags tett sjikt og vi anbefaler et nytt undertak og en oppgradering med nye metallplater eller båndtekket stålplatetak.»

Fylkeskommunen rår til at ein ser på moglegheitene for gjenbruk av gamle plater. Sjølv om desse tilsynelatande ser dårlege ut er dei eldre bølgebleggplatene ofte av god kvalitet. Rust kan vere avgrensa til overflata og platene kan behandlast mot vidare rust.

Fasadar

Det går ikkje fram av søknaden i kvar grad kledningen skal skiftast. I tilstandsrapporten frå Solvorn laft står det «Tilstand: Sliten. Enkelte bord må skiftes ut og hele fasaden kan vaskes, skrapes og males på nytt, men hvis kunden ønsker stor oppgradering bør hele fasaden byttes med nytt treverk.»

Fylkeskommunen rår til at kun øydelagte kledningsbord skiftast og at fasaden målast med linoljemaling.

Vindauga er ein vesentleg del av fasadane på gamle hus. Dei er som ofte bygde med material av god kvalitet som kan stå svært lenge med enkelt vedlikehald. Av tilstandsrapporten frå Solvorn laft er det noko vanskeleg å forstå grunngevinga for å skifte ut alle vindauga «Tiltak: pga. dårlig tilstand og en merkelig blanding av ny og gammel stil, er det best at alle vinduer blir oppgradert og byttet med nytt».

Fylkeskommunen meiner det er viktig å ta vare på husets fasadar slik dei er i dag. Fasadane er rasjonelt utforma utan tanke på symmetri eller stil. Forutan eit større vindauga i arken har alle vindauga på fasadane mot nord, syd og vest same utforming og format. Dette er etter vårt syn med å gje husets fasadar eit tilforlateleg uttrykk der plasseringa er tenkt ut frå innvendige behov og ikkje ut frå fasadens estetikk.

Vi rår til at ein ved nødvendig skifte av vindauga erstattar desse med vindauga som har same plassering, format og utforming som i dag. Etter vårt syn er særleg føreslåtte endring med større vindauga i fasadane mot vest og syd er uheldig. Endringane mot vest gjer samstundes fasaden ein symmetrisk oppbygning som endrar husets karakter Endring av fasaden på baksida av huset, inn mot tunet, er etter vårt syn mindre problematisk.»

Hovudhuset i Lauvhaugen sett fra ulike vinkler.



Fasade vest, ut mot dalen



Hjemmelsgrunnlag

Delegering

Nasjonalparkstyret har delegert forvaltningsmyndighet for Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskapsvernområde i medhold av vedtekter revidert pr. 19.01.2024.

Verneformål – forskrift

§ 1. Formål

Formålet med landskapsvernområdet er å ta vare på eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande, i tilknytning til Jotunheimen nasjonalpark.

Vidare er formålet med vernet å ta vare på:

- *eit naturområde med eit rikt dyre- og planteliv som pregar dette.*
- *eit eigenarta, ope og vakkert natur- og kulturlandskap med høg fjell, brear og geologiske avsetningar, der kulturlandskapet med beitebruk, gards- og stølsbygningar og kulturminne utgjer ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.*
- *naturmangfald som pregar landskapet med naturtypar frå lågland, dalar og skogslie til høg fjell og artar knytte til desse.*
- *særprega vassdragsnatur og landskapsformer.*

..

§ 3 pkt. 1.1 i verneforskrift for Utladalen landskapsvernområde av 14.11.14 setter et generelt forbud mot inngrep i landskapet:

§ 3. Verneregler

I landskapsvernområdet må det ikkje gjerast tiltak som kan endre det verna landskapet sitt særpreg eller karakter vesentleg. Det skal leggjast vekt på den samla verknaden av tiltak i området. I landskapsvernområde er det innafor ramma av vernereglane høve til å utøve landbruk, friluftslivturisme, jakt og fiske, undervisning og forskning.

1. Landskapet

1.1 Inngrep i landskapet

Området er verna mot inngrep som vesentleg kan endre eller verke inn på landskapet sitt særpreg eller karakter. Med dei unntaka som følgjer av forskrifta pkt 1.2 og 1.3 er det forbod mot inngrep som vegbygging, oppføring og ombygging av varige eller mellombelse bygningar, gjerde, anlegg og innretningar, parkering av campingvogner, bubilar, maskinar og liknande, bergverksdrift, vassdragsregulering, graving, utfylling og lagring av masse, sprenging og boring, bryting av stein, mineralar og fossil, uttak og fjerning av større stein og blokker, drenering og anna form for tørrlegging, nydyrking, nyplanting, bakkeplanering, framføring av luft- og jordleidningar, riving av bygningar som pregar landskapet sitt særpreg og karakter, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, opparbeiding og merking av stiar, løyper o.l. Opplistinga er ikkje uttømmande.»

1.2 Reglane i pkt. 1.1. er ikkje til hinder for:

b. Vedlikehald av bygningar, anlegg og innretningar. Vedlikehald omfattar ikkje ombygging eller utviding. Vedlikehald skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpassast landskapet.

I medhold av § 3 pkt. 1.3 kan forvaltningsmyndigheten likevel gi tillatelse til

a) Ombygging og utviding av eksisterande bygningar, anlegg og innretningar.

Ombygging, utviding og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk når det gjeld utforming, fargar og materialbruk, og skal tilpassast landskapet.»

Miljødirektoratets veileder for verneområder om hvordan verneforskriftene skal tolkes:

- Hva regnes som **vedlikehold** av bygninger og innretninger?

De fleste verneforskrifter har unntak for vedlikehold, anlegg og innretninger i verneområdet. Dette betyr at bygninger, anlegg og innretninger kan vedlikeholdes uten at det sendes søknad til forvaltningsmyndigheten på forhånd.

Med vedlikehold menes nødvendige tiltak for å holde bygninger, anlegg og innretninger ved like. Dette inkluderer reparasjoner og utskifting av materialer for å bevare og opprettholde funksjon/tilstand. Vedlikeholdet skal ikke føre til at bygninger, anlegg og innretninger endrer omfang, karakter eller fasade. Oppføring av nytt tilbygg, utvendig ombygging, utvidelse eller endring av størrelse, utseende eller funksjon av en bygning, er ikke vedlikehold.

..

- Hva menes med ombygging?

Med ombygging menes bygningsmessige endringer innenfor eksisterende grunnflate. Innvendig ombygging som ikke endrer bruken av bygningen, reguleres normalt ikke av verneforskriften og vil derfor som hovedregel være tillatt. Dersom bærende konstruksjoner skiftes ut og bygningen fremstår som i det vesentlige fornyet er det ikke lenger snakk om vedlikehold, men en ombygging.

Tiltaket er i søknaden omtalt som mindre fasadeendringer. Men siden det er planlagt å heve huset med 15 cm, flytte- og endre størrelsen på noen vinduer, samt fjerning og innsetting av ny type dør defineres det ikke som "vedlikehold" etter verneforskriften. Søknaden må derfor behandles som ombygging etter verneforskriften § 3 pkt. 1.3 a).

Forvaltningsplan

Forvaltningsplanutkastet fra 2008 blir brukt som veiledende dokument til ny revidert plan er godkjent.

Kap. 8.2. Turisthytter og andre hytter, buer og naust gir bl.a. følgende føringer for utviding eller ombygging av bygninger:

I landskapsvernområdet er alle inngrep som vesentleg kan endra landskapets art eller karakter forbode, medrekna m.a. oppføring av bygningar, anlegg m.v. (framlegg verneforskrift § 3.1.1). Vanleg vedlikehald er tillate. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til m.a. ombygging og utviding av eksisterande bygningar (framlegg verneforskrift § 3.1.3a), oppføring og mindre utviding av bygningar og innretningar som er naudsynte for drift av turisthytter til utviding av eksisterande og oppføring av nye bygningar som er naudsynte for landbruksformål og istandsetjing av seterhus (framlegg verneforskrift § 3.1.3).

Retningslinjer:

Det vil i utgangspunktet ikkje bli gjeve løyve til nye bygg utover dei som det tidlegare (i samband med handsaminga av vernevedtaket) er gjeve løyve til.

Alle nybygg, utvidingar og vedlikehald skal utførast i tradisjonell og lokal byggestil og på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt med natur- og kulturlandskapet og eksisterande bygg i området.

Tiltak:

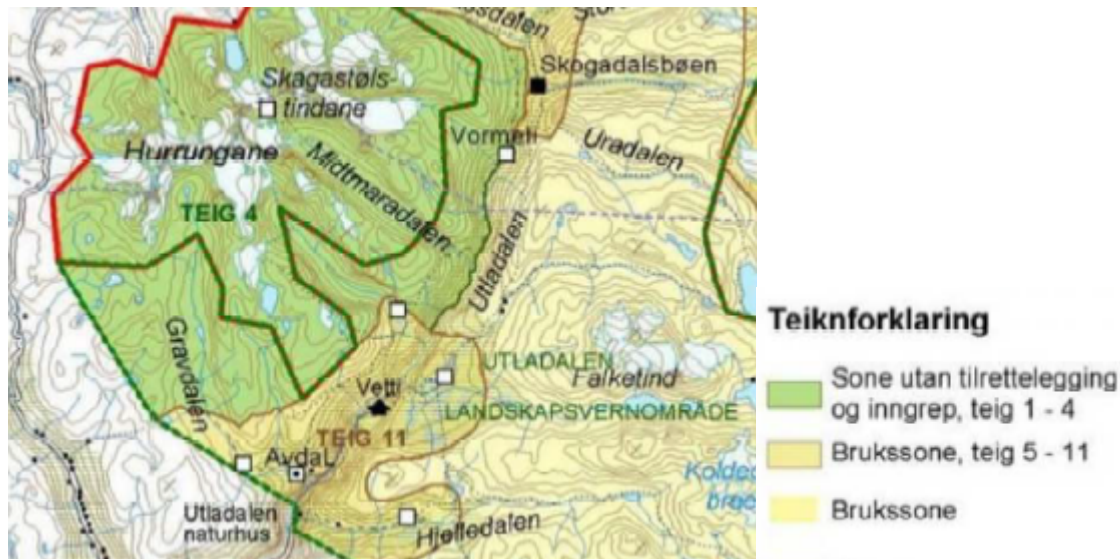
- Samarbeide med kommunane om følge opp tradisjonell byggestil.
- Samarbeide med fylkeskonservatoren om utsjånad på bygg i samband med restaureringsarbeid.
- Halde kontakt med Den Norske Turistforening og private turisthytter om drift av turisthyttene.

Forvaltningsplanutkastet deler verneområdene i ulike soner, etter tilretteleggingsgrad, og gjennom differensiert forvaltningspraksis tar vi sikte på å ta vare på områdene markert med grønt på forvaltningsplankartet mest mulig uforstyrret. Sonene gjelder både for tekniske inngrep og ulike aktiviteter. Lauvhaugen ligger i såkalt brukssone i teig 11 – Heimre

Utladalen – i Utladalen LVO.

I forvaltningsplanen står bl.a. følgende om soneinndelinga: «Med unntak av nokre mindre område definert som sone med spesiell tilrettelegging og inngrep, omfattar brukssona dei områda som ikkje er omfatta av urørt natur. Den overordna strategien for brukssona er at den tilrettelegginga som er der i dag kan haldast ved like eller fornyast. Utanom mindre justeringar/endingar skal det ikkje koma nye tiltak utover slike som er nemnde spesielt i planen.

Teig 11: Heimre Utladalen «Retningslinjer: ...Ved tilretteleggingstiltak og restaurering av byggverk og stiar skal tidlegare standard og utforming vere retningsgjevande.»



Naturmangfoldlova

Miljørettsprinsippa i naturmangfoldlova §§ 8-12 skal vurderes i alle dispensasjonssaker.

Presedens

Brev av 02.03.15 fra Klima- og miljødepartementet (KLD) gir retningslinjer for presedens i byggesaker med dispensasjonsvurdering etter naturmangfoldlova § 48. Det er nærliggende å se til disse retningslinjene også i andre dispensasjonssaker:

«.. Vurderingen av presedensvirkninger knytter seg for det første til sannsynligheten for at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden. Dette avhenger primært av antall saker hvor likebehandling tilsier at dispensasjon vil måtte gis. Sannsynligheten varierer på en skala fra lite sannsynlig til svært sannsynlig. For det andre knytter vurderingen seg til konsekvensene for verneområdet av at de lignende sakene får samme utfall. Disse konsekvensene varierer på en skala fra lite alvorlige til svært alvorlige.

Momenter ved vurdering av sannsynlighet for at et vedtak vil skape presedens vil blant annet kunne være hvor mange andre bygninger det er i verneområdet som vil kunne søke om samme tiltak, om det er spesielle forhold knyttet til saken som tilsier at den kan særbehandles og om tiltakstypen er behandlet i forvaltningsplan med klar avgrensning av hva som kan tillates. Momenter ved vurdering av hvilke konsekvenser det kan få om vedtaket danner presedens, vil blant annet kunne omfatte hva slags vernekategori det er tale om (det vil gjennomgående være mer alvorlige konsekvenser ved økt bygningsmasse i nasjonalparker enn i landskapsvernområder), hva slags verneformål det er tale om (i noen områder er verneformålet knyttet til å bevare urørte og villmarkspregede områder) og hvor stort / omfattende tiltaket er. - - - Hvis søker har spesielle behov for å gjennomføre tiltaket, kan dette skille saken fra andre lignende saker og dermed redusere faren for presedensvirkninger.»

En tillatelse til å gjennomføre fasadeendringer ved innsetting av større og nye vinduer for å oppnå symmetri på bygningen vil kunne legge føringer for tilsvarende saker ved andre gardsbruk og støler i området. Slik vil en tillatelse i dette tilfellet kunne medføre en gradvis endring av karakteren og egenarten til flere andre bygninger i landskapsvernområdet, og de bygningsmessige verdiene i kulturlandskapet vill etter hvert gå tapt. Dette vil dermed kunne gi uheldig presedens i andre saker, både på de andre bruka i dalen og på stølshusene på de ulike stølene.

Vurdering

Søker overtok eierskap til Lauvhaugen i 2022 og han ønsker å ta vare på bygningene på bruket og sette dem i god stand. Gårdsbruket er ikke lenger i aktiv drift, men dagens eier har til nå satt i stand fem av seks bygg på bruket. Omsøkte tiltak gjelder oppgradering / rehabilitering av eksisterende hovedhus på gården. Eier viser til at hovedhuset bærer preg av dårlig forfatning, og at tiltak må gjøres for å få bygget opp til en akseptabel standard (det vises til tilstandsrapporter fra Sogn Takst og Solvorn Laft og Bygg). I samsvar med foreslått tiltak i forvaltningsplanen, «*Samarbeide med fylkeskonservatoren om utsjånad på bygg i samband med restaureringsarbeid.*» er saken sendt på høring til kulturminnemyndigheten.

Lauvhaugen ligger i landskapsvernområdet, der formålet med vernet er å ta vare på «*eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, **kulturell verdi** og opplevingsverdi og **som er identitetsskapande**, i tilknytning til Jotunheimen nasjonalpark.*» Vidare er formålet med vernet m.a. å ta vare på «*eit eigenarta, ope og vakkert natur- og **kulturlandskap .. der kulturlandskapet med beitebruk, gards- og stølsbygningar og kulturminne utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart.***» Utladalen har særegne miljø av gamle bygninger på gårder og støler og dette er derfor understreka i verneformålet.

I sin uttale viser kulturminnemyndigheten til at «*Gardsbygningane er lite endra i nyare tid. Husa er enkle og har gjennom generasjonar vore jamt vedlikehalde. Endringane som vart gjort på bygningane då gardane var i drift var ofte mindre og nødvendige. Gardsbygningane fortel slik om levkår og daglegliv i Utladalen. Karakteren av desse husa er viktig å ta vare på. Mange mindre endringar vil kunne endre husas karakter og slik endre opplevinga av deira tilhøyrslse i landskapet.*

Bruket Lauvhaugen er et viktig kulturlandskapselement i nedre del av Utladalen, slik som de andre bruka Vetti, Flaten, Avdalen, Hagaberg og Skåri er det. Gårdsbygningene er en del av verneformålet i landskapsvernområdet, og det er av stor verdi at bygningene i Lauvhaugen blir satt i stand for at helheten i kulturlandskapet blir tatt vare på. Sett i lys av dette vil det samtidig være viktig å ta vare på særpreget til disse bygningene slik fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse. At det er gjort få endringer på hovedhuset i Lauvhaugen i nyere tid, gjør at det har stor grad av såkalt autentisitet, og bygningen framstår som original og lite endret.

Endringer av bygningen sin karakter skal vurderes som ombygging. Dette gjelder tiltak som medfører andre materialer og/eller dimensjoner og utseende for ytterpanel, dører og vinduer, pipeløp og taktekking, dvs. fasadeendring. Det blir også vurdert som ombygging dersom det blir gjort synlige konstruksjonsendringer, som f.eks. endra takvinkel. Sett ut fra de målsatte tegningene, er det ikke snakk om konstruksjonsendringer i dette tilfellet, men endra dimensjoner på vinduer og dør. Tiltaket må derfor behandles som en dispensasjonssak etter verneforskrifta.

Verneforskrifta åpner for at nasjonalparkstyret kan gi tillatelse til ombygging og utviding av eksisterende bygninger, jf. Verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a). Det er et vilkår at «*ombygging, utviding og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk når det gjeld utforming, fargar og materialbruk, og skal tilpassast landskapet.*» Forvaltninga må vurdere hvordan omsøkte

tiltak vil påvirke verneformålet – eit vakkert vestlandslandskap med kulturell verdi som er identitetsskapande, og et eigenarta kulturlandskap der gardsbygningene utgjør en vesentleg del av landskapet sin egenart.

Spørsmålet i dette tilfellet vil være om endra dimensjoner på vinduer og innsetting av nye vinduer og dør, vil påvirke kulturlandskapet sin egenart med gardsbygninger og kulturminne.

Kunnskapen om området er kjent gjennom naturbase, økologisk grunnkart, Framlegg til skjøtselsplan av 08.05.2013 og sårbarhetsvurdering i området Vest-Jotunheimen/Utladalen (Kostefoss Skogtjenester 2018). Det er ingen sårbare naturtyper som blir påverka av tiltaket. Hovudhuset på Lauvhaugen ligger i SEFRAK-registeret, og er fra tidlig 1900-tallet. Kulturminnemyndigheten har gitt uttale i saken, og kunnskapsgrunnlaget (jf. naturmangfoldlova § 8) er vurdert som godt for å behandle saka. Førre-var-prinsippet i § 9 er derfor ikke tillagt vekt.

Nasjonalparkstyret skal vurdere om tiltaket vil være i samsvar med rammene som er gitt i verneforskrifta for Utladalen landskapsvernområde. Forskrifta åpner for at det kan gis tillatelse til «Ombygging og utviding av eksisterande bygningar, anlegg og innretningar», forutsatt at tiltaket ikke er i strid med verneformålet og at det ikke påvirker verneverdiene nevneverdig. Utkastet til forvaltningsplan fra 2008 angir at det kan gis tillatelse til ombygging eller mindre utviding av eksisterende bygninger og innretninger, og at «*Alle nybygg, utvidingar og vedlikehald skal utførast i tradisjonell og lokal byggestil og på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt med natur- og kulturlandskapet og eksisterande bygg i området.*» Ifølge forvaltningsplanen skal «*tidlegare standard og utforming vere retningsgjevande*» ved restaurering av byggverk.

Fråsegna frå fylkeskommunen stettar i stor grad desse vilkåra. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune tilrår «*at istandsetting av våningshuset gjerast på ein slik måte at det ikkje mister sitt særpreg. Vi rår til at tiltak vurderast med omsyn til tilstand og ikkje med omsyn til stil eller heilskap. Vi meiner det er uheldig at heile det ytre av våningshuset fornyast og endrast. Vi rår til at mest mogleg av eksisterande material og bygningselement vert bevarert og at ein der det er nødvendig skifter ut likt med likt.*» Fylkeskommunen tilrår vidare at «*ein ved nødvendig skifte av vindauge erstattar desse med vindauge som har same plassering, format og utforming som i dag. Etter vårt syn er særleg føreslåtte endring med større vindauge i fasadane mot vest og syd er uheldig. Endringane mot vest gjer samstundes fasaden ein symmetrisk oppbygning som endrar husets karakter Endring av fasaden på baksida av huset, inn mot tunet, er etter vårt syn mindre problematisk.*»

Det er positivt at grunneier vil sette huset i stand og at en vil bruke samme farger som det er på bygningen i dag. Med bakgrunn i tilrådinga fra kulturminnemyndigheten ser vi at omsøkt ombygging, særlig ved innsetting av større vinduer, og innsetting av vinduer for å oppnå en symmetrisk fasade på huset, vil kunne endre den særegne karakteren til hovedhuset i Lauvhaugen. Tiltaket vil dermed kunne gå ut over gårdsbygningen som verneverdi og verneformålet om å ta vare «gardsbygningane som utgjør ein vesentleg del av landskapet sin eigenart».

I samsvar med tilrådinga fra fylkeskommunen og med en vurdering etter nml. § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder tilrår vi derfor at huset kan rustes opp som følger :

Høyde på huset: Før huset heves med en høyde på 15 cm, skal grunneier vurdere alternativ løsning for drenering lokalt i bakken på baksida av huset. Ved å grave bort jord og gress kan man hindre at panel kommer i kontakt med bakken. Heving av huset kan gjennomføre om ikke alternativt tiltak lar seg gjennomføre. Vurdering av alternativt tiltak ved å grave bort jord skal sendes forvalter før iverksetting.

Mur/Fundament: Vi har ikke merknader til at betong i grunnmuren blir erstatta med tørrmur.

Tak og takrenner: Søker ønsker å legge nytt blikktak med lik profil i galvanisert stål. Plater i galvanisert stål vil kunne skille seg særlig ut i tunet på gården der de øvrige bygningene har takplater i rusta bølgeblikk. Selv om enkelte andre bygg i området har takplater i annet

materiale tilrår vi å gjenbruke de gamle takplatene, evt. erstatte dem med nye av samme sort, slik at en unngår ei større takflate som skiller seg ut på bruket og som vil kunne virke skjemmende i landskapsbildet. Taket blir da også likt og vil harmonere godt med nabohuset på bruket, 70-tallshuset som ble restaurert i 2024, med bruk av eksisterende bølgeblekkplater. Fylkesokmmunen viser til at «*Sjølv om desse tilsynelatande ser dårlege ut er dei eldre bølgeblekkplatene ofte av god kvalitet. Rust kan vere avgrensa til overflata og platene kan behandlast mot vidare rust.*» Med dette materialvalget vil en også få lik takflate som på flere av de andre brukene i dalføret.

Fasader: Det går ikke fram av søknaden om kledningen skal skiftes. I samsvar med tilrådinga fra kulturminnemyndigheten (som også støtter seg på tilstandsrapporten fra Solvorn laft) er det flere gode grunner til å kun skifte ødelagte kledningsbord, både for å bevare mest mulig av de opprinnelige materialene, av miljømessige hensyn (avfallsmengde, klimaavtrykk og transportbehov), og for å i størst mulig grad å vareta den kulturhistoriske verdien/bygningens særpreg ved å unngå å endre bygget mer enn nødvendig. Det tilrås derfor primært å skifte kun ødelagte kledningsbord og at fasaden males med linoljemaling.

Kulturminnemyndigheten påpeker at vinduene er en vesentleg del av fasadene på gamle hus: «*Dei er som ofte bygde med material av god kvalitet som kan stå svært lenge med enkelt vedlikehald. Av tilstandsrapporten frå Solvorn laft er det noko vanskeleg å forstå grunngevinga for å skifte ut alle vindauga "Tiltak: pga. dårlig tilstand og en merkelig blanding av ny og gammel stil, er det best at alle vinduer blir oppgradert og byttet med nytt"*». Tilstanden på de enkelte elementene synes ikke å være vurdert.

Kulturminnemyndigheten mener det er viktig å ta vare på husets fasader slik de er i dag. «*Fasadeane er rasjonelt utforma utan tanke på symmetri eller stil. Forutan eit større vindauge i arken har alle vindauga på fasadane mot nord, syd og vest same utforming og format. Dette er etter vårt syn med å gje husets fasadar eit tilforlateleg uttrykk der plasseringa er tenkt ut frå innvendige behov og ikkje ut frå fasadens estetikk. Vi rår til at ein ved nødvendig skifte av vindauge erstattar desse med vindauge som har same plassering, format og utforming som i dag. Etter vårt syn er særleg føreslåtte endring med større vindauge i fasadane mot vest og syd er uheldig. Endringane mot vest gjer samstundes fasaden ein symmetrisk oppbygning som endrar husets karakter Endring av fasaden på baksida av huset, inn mot tunet, er etter vårt syn mindre problematisk.*»

For å ivareta verneformålet - det helt spesielle kulturlandskapet i Utladalen med gardsbygninger som er en viktig del av egenarten i landskapet - følger vi tilrådinga fra kulturminnemyndigheten om at, dersom det er nødvendig å skifte vinduer, så skal disse erstattes med vinduer som har same plassering, format og utforming som i dag. Endringer med større vinduer og endringer for å oppnå symmetri, vil kunne endre husets karakter. Siden hovedhuset på bruket har en så viktig funksjon på gården, mener vi at slike endringer på vest, syd og nordveggen vil kunne gå ut over verneverdiene og verneformålet. For å bevare helheten til hele huset vil det være en fordel om «likt skiftes med likt» også på baksida av huset, men endring av fasaden inn mot tunet vil være mindre synlig i landskapet, og har ikke den samme synlige virkningen som fasadeendring av nord-, vest- og sydveggen. Det er viktig at det er tilfredsstillende rydda etter byggearbeidet, ellers kan tiltakshaver bli pålagt rydding, jf. naturmangfoldlova § 11.

Vi skal også vurdere den samla belastninga som tiltaket kan ha på økosystemet, jf. naturmangfoldlova § 10. Det vises til avsnittet over om vurdering av presedensvirkningen. Ved å gi tillatelse til omsøkte tiltak med endring av fasadene på husets vegger, risikerer vi at det kan bli en utvikling som går i retning av at gåds- og stølsbygningene i Utladalen kan få endra karakter på sikt. Det vil være svært uheldig med tanke på både verneverdier og verneformål.

En ombygging av nord-, syd- og vestveggen på hovedhuset vil være uheldig av hensyn til kulturlandskapet der gardsbygningen utgjør en del av landskapets egenart. Med bakgrunn i

de vurderingene som er gjort ovenfor, mener vi at vedlikehold av hovedbygningen vil være positivt for kulturlandskapet i området, og ombygging av østveggen kan skje uten at det går ut over verneverdiene. Betong i grunnmuren kan erstattes med tørrmur, og huset kan heves etter nærmere vurderinger med gitte vilkår. Primært tilrår vi at bygningen vedlikeholdes ved å skifte «likt med likt» der det er nødvendig, men en delvis ombygging mot øst kan gjennomføres på visse vilkår.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering tilrår forvalter å avslå søknaden om ombygging av nordveggen, vestveggen og sydveggen på hovedhuset i Lauvhaugen. Omsøkt ombygging vil ikke være i tråd med verneformålet i verneforskrifta § 1 der hovedformålet med landskapsvernområdet er å ta vare på «*eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande*», og vidare er formålet bl.a. å ta vare på et kulturlandskap der gårdsbygninger utgjør en vesentlig del av landskapets egenart.

Det er lagt særlig vekt på at en ombygging av nord-, vest- og sydveggen på huset ikke vil være i samsvar med lokal byggeskikk og at det vil kunne medføre økt samla belastning (nml. § 10) og uheldig presedens på sikt. Karakteren til husene i Utladalen er viktig å ta vare på. Mange mindre endringer vil kunne endre husas karakter og slik endre opplevinga av deres tilhørighet i landskapet.

I medhold av verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 a) kan østveggen bygges om, betong i grunnmuren kan erstattes med tørrmur, og huset kan heves etter nærmere vurderinger med gitte vilkår. Det er lagt særlig vekt på at disse tiltakene ikke vil påvirke verneformålet og verneverdiene nevneverdig.

Arkivsaksnummer: 2024/13635-9

Saksbehandlar: Kari Sveen

Dato: 21.04.2026

Utval	Utvalssak	Møtedato
Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen	24/2026	28.04.2026

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen - Uttale - Utredning av organisering av verneområdeforvaltninga

Innstilling frå forvaltar

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen er i utgangspunktet tilfreds med vidareføring av hovudtrekka i dagens organisering, der sekretariatet vårt vil halde fram med Statsforvaltarane i Innlandet og Vestland som arbeidsgjevarar. Styret meiner at både alternativ 1 og alternativ 2 med tilrådde forbetningspunkt vil fungere godt. Fordelen med å ha fagleg tilknytning til Statsforvaltaren er at ein med denne ordninga også vil få ei tilknytning til verneområdekommunane gjennom Statsforvaltaren sitt nettverk, og ikkje berre gjennom vårt eige nettverk med administrativt kontaktutval. Alternativ 2 kan nok svekke tilknytninga til kommunane for dei sekretariata som blir flytta over til eit anna statsforvaltarembete enn det som geografisk er knytt til verneområda, og uttalane frå dei verneområdestyra der dette blir aktuelt bør derfor tilleggst vekt. Tiltaka som er foreslått som forbetningspunkt blir vurdert å bidra til måla om meir heilskapleg forvaltning. Merknader til dei enkelte punkta:

- Finansiering / ressursar: Det er viktig at den desentraliserte modellen som er vald blir fullfinansiert og synleggjort ved øyremerking av midlar per forvaltarstilling i Statsbudsjettet (Prop. 1S). Styrking av statsforvaltarembeta for oppfølging av forvaltarane vil bidra til å sikre kontinuitet og god opplæring ved skifte i forvaltararstillingane. I enkelte saker treng forvaltarane juridisk bistand i saksbehandlinga, det er viktig at slik bistand blir styrka, enten via fagmiljøet hjå Statsforvaltar eller i Miljødirektoratet.
- Det er positivt å tydeleggjera rolla som fagleg rådgjevar i *Hovedinstruks for statsforvalteren*, men direkte rådgjeving til forvaltarane sine innstillingar til styret kan lett koma i konflikt med Statsforvaltaren si rolle som mogleg klageinstans på styret sine vedtak. For å ha klare linjer bør ikkje Statsforvaltar delta i forvaltarane sitt arbeid med innstillingar til vedtak, men kan gje faglege råd dersom forvaltar sjølv tek initiativ og ber om det. Det er viktig å unngå at leiaren med fag- og personalansvar hos Statsforvaltaren får ei slags godkjennarrolle på forvaltar sine innstillingar. Sjølvstendige vurderingar i forvaltarane sitt arbeid med innstillingar til styret er viktig for å tydeleggjera rolla til styret som eige organ. Der Statsforvaltar meiner at ei sak ikkje er tilfredsstillande utgreidd i høve til verneforskriftene vil det alltid vera mogleg å få ei ny vurdering gjennom klageordninga, og det vil vera uheldig med innblanding i arbeid med innstillingane.
- Klarare skilje mellom Statsforvaltaren som arbeidsgjevar og styret i dokumentforvaltninga vil gje tydelegare kommunikasjon mot publikum og mot andre aktørar i forvaltninga. Det er viktig å få synleggjort at det er nasjonalparkstyret som er avsendar når forvaltar sender ut forvaltningsvedtak og andre saker på vegne av styret. Spørsmålet om arkivopplegg må få ei funksjonell løysing som blir kvalitetssikra av dei administrative aktørane.

- Innføring av "Forvalterskolen" vil sikre betre og meir systematisk- opplæring, og faste møtepunkt ved forvaltarsamlingar vil bidra til fagleg utvikling og meir einskapleg forvaltning gjennom erfaringsutvekslingar.
- Forslaget om å gje arbeidsgjevar auka fleksibilitet i bruk av forvaltarressursar mellom styra vil vera positivt med tanke på best mogleg bruk av ressursane samla sett. Det bør framleis vera ei føring om at det skal vera *dialog* med både forvaltar og styreleiar i forkant av slik omdisponering av ressursar, sjølv om ein går bort frå kravet om *godkjenning* frå styreleiar. Dialog vil gje betre forankring og auka forståing når ressursane i sekretariatet blir omfordelt for kortare eller lengre periodar. Der sekretariatet er delt mellom to statsforvaltarar er det viktig at begge har tilgang til økonomi- og saksbehandlarsystem i det embetet der desse er plassert.
- Gjennomgang av forvaltningsknutepunkta for betre fungerande knutepunkt vil vera nyttig. Så langt det er mogleg må forvaltarane lokalisrast saman med andre forvaltarar. Kontorfelleskap gjev betre rom for læring og avlasting, og gjev betre service til publikum når det er fleire med tilgang til same arkiv m.m. Samlokalisering med SNO, fjellstyre og andre med oppgåver innan utmarksforvaltning bidrar også til styrking av fagmiljøa.
- Det kan vera nyttig å arbeide for meir formalisert samarbeid med besøkssentra, men dette må sjåast i samanheng med utgreiinga av ny besøkssenterstrategi. Mange av dei store verneområda manglar besøkssenter, og det er viktig å få eit heilskapleg nasjonalt system for besøkssenter for å få eit likeverdig opplegg som omfattar alle dei store verneområda. Fleire har peika på at sentra burde hatt ei tydelegare rolle knytt til informasjon og naturrettleiing om verneverdiane, men dette fordrar at det blir tilført ressursar til informasjonsmedarbeidarar med særleg ansvar for verneområdeforvaltninga og at alle verneområda blir knytt til velfungerande besøkssenter. Før ein får på plass ein besøkssenterstrategi som ser på besøkssentermodellen i eit overordna nasjonal perspektiv er det vanskeleg å etablere ordningar som gjev eit einskapleg system som omfattar alle verneområdestyra.
- Med auka vekt på verdiskaping og å ønskje folk velkommen inn i nasjonalparkane er det nødvendig å ha eit godt system for å ivareta verneverdiane også med aukande besøkstrykk. Tilstrekkelege ressursar til informasjonsarbeid i sekretariata og for oppsyn og rettleiing i felt er viktig i ei aktiv besøksforvaltning. Når ein inviterer fleire inn, må også mottaksapparatet styrkast. Det er derfor svært bekymringsfullt at enkelte verneområde opplever manglande SNO-ressursar som eit problem. Det ville styrka samarbeidet om det hadde vore lagt opp til felles kontaktpunkt med SNO gjennom kontorløysingane. Dette er særleg viktig ved skifte av personell, da det elles kan ta tid før ein får etablert gode rutinar for kunnskapsutveksling og god samhandling mellom forvaltning og oppsyn.

--- slutt på innstilling ---

Dokument i saka

- Høyringsdokument på Miljødirektoratet si nettside 14.04.26, med høyringsfrist 22.05.26. [Utredningsoppdrag om organisering av verneområdeforvaltere - miljødirektoratet.no](#)
- Brev av 14.02.2025 og Sak 7/2025 - *Innspelet til Klima- og miljødepartementet ang. organisering av verneområdeforvaltninga - Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen*. Innspelet frå styret er konkretisert i vedlagt notat.
- Gjeldande vedtekter for nasjonalparkstyret [Nasjonalparkstyre | Vedtekter for Nasjonalparkstyret for Jotunheimen...](#)

Saksopplysningar

Dagens forvaltningsmodell for nasjonalparkar og andre store verneområde vart etablert i 2010. Det er i dag 49 nasjonalpark-/verneområdestyre som har delegert forvaltningsansvar. Det er per 1.1.2026 totalt 69 verneområdeforvaltarar fordelt på dei 49 styra. Hardangervidda er i dag eineste nasjonalpark som ikkje blir forvalta av eit nasjonalparkstyre.

Det vart lagt opp til etablering av lokale/regionale forvaltningsknutepunkt der forvaltarane skulle samlokaliseras med andre fagpersonar knytt til verneområdet. I 2014 gjorde Riksrevisjonen ei undersøking av forvaltninga av nasjonalparkane. Undersøkinga viste til at *"Modellen har bidratt til at både erfaringsbasert, lokal kunnskap, og vitenskaplig og forskningsbasert kunnskap nå legges til grunn i forvaltningen"*. Samtidig vart det peika på nokre behov for avklaringar, som rolleavklaringar mellom styra og fylkesmannen som arbeidsgjevar for verneområdeforvaltarane, samt klarare instruksjonsmyndigheit for styra overfor verneområdeforvaltarane. Vurderingane frå Riksrevisjonen er fylgd opp gjennom fleire oppdrag frå Klima- og miljødepartementet (KLD) til Miljødirektoratet.

Miljødirektoratet fekk i mars 2025 oppdrag frå Klima- og miljødepartementet om å gjennomgå organiseringa av verneområdeforvaltarane og øvrig organisering, og vurdere eventuelle endringar for å styrke forvaltninga av verneområda.

Oppdraget er avgrensa til å gjelde organiseringa, og gjeld ikkje sjølve forvaltningsmodellen: *«KLD presiserer i oppdragsteksten at det er en forutsetning at utredningen ivaretar verneområdestyrets faglige instruksjonsmyndighet overfor forvalterne, slik at det er vernestyret som avgjør overordnede spørsmål knyttet til forvaltning av det enkelte område, eksempelvis prioritering mellom større overordnede oppgaver m.v De skriver også at det er en forutsetning for utredningen at nasjonalpark- og verneområdeforvalterne fortsatt skal sitte desentralisert nær verneområder. Det er et mål å ha sterke lokale knutepunkter med solide fagmiljøer, og direktoratet kan også foreslå relokalisering av forvalterstillinger for å bygge opp under dette, jf. Meld. St. 35 (2023-2024) kapittel 6.3.3»*

Punktvis oppsummering av oppdraget:

«Endringspunkter som vi er bedt om å vurdere i oppdragsteksten:

- fører til en mer helhetlig forvaltning mellom verneområder
- styrker det faglige nettverket mellom verneområdeforvaltere
- øker erfaringsdelingen mellom forvalterne
- bedrer forholdene for veiledning av forvalterne og styrker deres kompetanse
- gir bedre fungerende knutepunkter
- gir mer fleksibilitet i fordeling av oppgaver i.f.m sykdom, vakanser mv eller p.g.a ulike ressursbehov mellom områder
- gir mer lik organisering av forvalterne og styrker den daglige ledelsen av dem bl.a. når det gjelder organisering av arbeid, fordeling av oppgaver mv
- fører til bedre rolleavklaring herunder gjør rollene tydeligere for publikum
- styrker samarbeidet med Statens naturoppsyn
- styrker samarbeidet med besøkssentrene

Tilleggspunkter som vi har lagt til i utredningen:

- styrker tilliten til forvaltningsordningen hos publikum
- økte forvaltningsgevinster på tvers av alle verneområder som forvaltes av styrer og statsforvaltere»

Miljødirektoratet har utgreidd 4 alternative løysningar, som er sendt på høyring til aktørane i forvaltningsmodellen.

1. Beholde dagens ordning, men se på bedringspunkter i denne
2. Samle arbeidsgiveransvaret hos et fåtall Statsforvaltere
3. Samle arbeidsgiveransvaret hos Miljødirektoratet
4. Opprette en egen organisasjon med egen ledelse, der fellestjenester håndteres av direktoratet

Miljødirektoratet har tilrådd organisering av alternativ 2, etter slike føringar:

- 3-5 embeter
- Samling av forvaltere slik at et embete har minimum ti forvaltere ansatt
- Fellestjenester ligger hos statsforvalterne som tidligere

Tabell 2. Oversikt over antall forvaltere per statsforvalterembete

Statsforvalterembete	Antall
Agder	4
Innlandet	14
Møre og Romsdal	1
Nordland	9
Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	5
Troms og Finnmark	13
Trøndelag	10
Vestfold og Telemark	3
Vestland	9
Rogaland	1
Sum	69

Det er peika på at «Det er stor variasjon i arbeidsmengde knyttet til sekretariatsfunksjonen for verneområdestyrene, Årsakene til det er flere, blant annet på grunn av variasjon i antall verneområder et styre forvalter. Andre faktorer som kan virke inn er antallet saker de håndterer, omfang av bruksinteresser i verneområdet, størrelsen på verneområdene, mv.»

Både Innlandet og Vestland har minimum ti forvaltarar, og våre tilsette vil etter dette forslaget ikkje få endra administrativ tilknytning. (Skisse til omplasseringar i forslaget er ikkje endeleg.)

Vedlegg 2 til utgreiinga viser dagens plassering av forvaltarane (utdraget under viser berre nasjonalparkstyra som som er knytt til våre knutepunkt i Gaupne og Lom):

Verneområdestyre	Ant. kontorsteder per nasjonalpark/verneområdestyre	Kontorsted	Kontorlokaler	Andre aktører ved knutepunktet	Samlokalisering med SNO	Samlokalisering med autorisert besøks-senter
Breheimen NP-styre	2	Skjåk	Skjåk Utmarks-senter	SNO, Skjåk almenning, DNT	Ja	Nei
Breheimen NP-styre	2	Gaupne	Rådhuset	Forvaltere Jostedalsbreen NP og Jotunheimen NP, SNO, Luster kommune	Ja	Nei
Jostedalsbreen NP-styre	1	Gaupne	Rådhuset	Forvaltere Breheimen NP og Jotunheimen NP, SNO, Luster kommune	Ja	Nei
Jotunheimen NP-styre	2	Gaupne	Rådhuset	Forvaltere Breheimen NP og Jostedalsbreen NP, SNO, Luster kommune ***	Ja*	Nei
Jotunheimen NP-styre	2	Lom	Norsk fjell-senter	Forvalter Reinheimen, Norges nasjonalpark-kommuner**, Norsk fjellsenter, SNO og Lom fjellstyre	Ja*	Ja

Reinheimen NP-styre	2	Lom	Norsk fjell- senter	Forvalter Jotunheimen, Norges nasjonalpark- kommuner**, Norsk fjellsenter, SNO og Lom fjellstyre	Ja*	Ja
Reinheimen NP-styre	2	Åndals- nes	Norsk tinde- senter	SNO, Norsk Tindesenter	Ja	Ja

Merknader:

- * Det er ikkje samlokalisering med SNO-Jotunheimen på nokon av forvaltningsknutepunkta. Ved utlysning av SNO-stillinga i Jotunheimen frå 2024 vart kontorstad definert til Valdres. SNO-tilsette ved knutepunkta i Lom og Gaupne er frå andre verneområde / SNO generelt.
- ** Norges nasjonalparkkommuner har ikkje lenger kontor på Norsk fjellsenter.
- *** Sidan 2020 har verdsarvkoordinator vore tilsett i Luster kommune.

Det er vidare tilrådd ulike tiltak for å betre forvaltninga i tråd med mål for gjennomgangen:

1. *Økning av kapasitet og ressurser hos statsforvalterne*
 - a. *Økt tildeling per forvalterstilling (eksisterende stillinger fra før 2024)*
 - b. *Synliggjøre øremerking av midler per forvalterstilling i Prop. 1S*
 - c. *Tilføre midler til embeter (med mer enn 10 forvaltere) for å ansette dedikert seksjonsleder med personal- og fagansvar. I embeter med færre forvaltere foreslår vi å tilføre midler til en forvalterkoordinator som skal bistå på tvers av forvaltere/styrer med faglig rådgiving og bistand i oppgaver. Personalansvaret må da fremdeles ligge hos en leder hos statsforvalteren.*
2. *Klargjøring av roller internt blant aktørene knyttet til faglig oppfølging av forvalterne*
3. *Klarere skille mellom arbeidsgiver og styret i dokumentforvaltning*
4. *Gi arbeidsgiver økt fleksibilitet i bruk av forvalterressurser mellom styrer.*
5. *Innføring av "Forvalterskolen"*
6. *Faste intervaller på forvaltersamlinger*
7. *Endringer på forvaltningsknutepunkter*
8. *Formalisere samarbeid mellom forvaltning og besøkssentre*
9. *Legge til rette for SNOs tilgang til forvaltningsknutepunktene*

Verneområdestyra kunne koma med muntlege og skriftlege innspel til Klima- og miljødepartementet i samband med utarbeiding av oppdraget vinteren 2025. Styreleiar gav muntleg innspel i oppstartmøte med KLD 21.01.2025, og styret sende skriftleg innspel 14.02.2025 etter styrebehandling 10.02.2025, der vedlagt notat peika på ulike utfordringar.

Styret støtta ei vidareføring av ordninga med administrativ tilknytning til Statsforvaltarembeta, men med forbetringar. I utgreiinga er fordelane med slik tilknytning skildra slik:

«Andelen verneområder som forvaltes av andre myndigheter enn verneområdestyrer utgjør et betydelig antall og for de fleste av disse er det statsforvalterembetene som utgjør forvaltningsmyndigheten. En vurdering av forvaltningsgevinster på tvers av alle verneområder som forvaltes av styrer og statsforvaltere mener vi derfor er en viktig faktor i

utredningens målsetning om å styrke forvaltningen av verneområder. Alternativ 1 og 2 innebærer begge at forvalterne fremdeles vil være lokalisert hos statsforvalterne og være tilknyttet fagmiljøene som er forvaltningsmyndighet for andre verneområder. Dette mener vi i seg selv har potensiale til å gi betydelige forvaltningsgevinster som mer helhetlig forvaltning på tvers av alle verneområder. Det forutsetter at det legges til rette for erfaringsutveksling på tvers av forvaltere og øvrig fagmiljø hos statsforvalteren og at tiltak for styrking av daglig ledelse innføres. Dette kan så bidra til styrket beslutningsgrunnlag på tvers av myndigheter.»

Tilrådinga om å samle forvaltarane i færre embete (alternativ 2) er grunngeve slik:

«Alternativ 2 og en samling av arbeidsgiveransvaret hos færre embeter, styrker muligheten til å utvikle mer enhetlige kompetansetiltak i form av å kunne etablere felles rutiner og opplæring i færre embeter som igjen vil gi færre ulikheter. Det samme gjelder muligheten for større grad av systematisk oppfølging og utvikling og etablering av fagfelleskap/nettverk. Gode nettverk mellom forvalterne i embetet er det som trekkes frem som særlig positivt blant forvalterne som gir gode skussmål til dagens organisering og vi mener det derfor er viktig å legge til rette for slike nettverk. Det mener vi forenkles ved å ha et større antall forvaltere samlet under et embete og en dedikert ledelse som kan legge til rette for dette.»

Fordelar og ulemper med alternativ 3 og 4 blir ikkje nærare diskutert i denne saka, da det synest vera lite aktuelt å velja eitt av desse. Utgreiinga med skildring av alternativ finn du her: [Utredningsoppdrag om organisering av verneområdeforvaltere - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no/utredningsoppdrag-om-organisering-av-verneomradeforvaltere)

Heimelsgrunnlag

Delegering

Nasjonalparkstyret har delegert forvaltningsmyndighet for Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskapsvernområde i medhald av styrevedtekter, sist revidert 19.01.2024.

Vurdering

Nasjonalpark-/verneområdestyret er eigen juridisk person. Styret kan i utgangspunktet *«inngå avtaler og påta seg forpliktelser innanfor de økonomiske rammene styret disponerer. Slik ordningen er organisert i dag er det imidlertid statsforvalter som har budsjettmidlene. Det varierer hvorvidt styrene inngår avtaler selv eller om statsforvalter inngår avtaler på vegne av styret. Styret søker om midler og vedtar hva tildelte midler skal brukes til, mens statsforvalter er økonomisk ansvarlig for budsjettet og står som formelt ansvarlig for inngåtte avtaler. Det er per i dag ingen av verneområdestyrene som har egen bankkonto slik at de kan disponere budsjettet selv. Dette skyldes dels at alternativet ikke er kjent for alle styrene, og dels de forpliktelser og krav som følger av dette ansvaret.*

Styret har vedtaksmyndighet og disponerer forvalters arbeidstid, men har ikke personalansvar for forvalter. Stillingen ligger formelt hos statsforvalteren.»

Denne fordelinga mellom styret og Statsforvaltaren er ei pragmatisk tilnærming, som stort sett har fungert godt. Det er likevel rom for forbetringar. Miljødirektoratet tilrår ei vidareføring av dagens ordning, med ein del tilpassingar og forbetringpunkt. Saksbehandlar ser ikkje grunn for å kommentere alternativa 3 og 4 med endra administrativ tilknytning for forvaltarane, da desse synest lite aktuelle. Alternativ 1 (uendra adm. tilknytning) og alt. 2 med arbeidsgjevaransvar hos færre statsforvaltarar har i stor grad like utfordringar, og tilrådingane på forbetringpunkt for desse to alternativa blir kommentert punkt for punkt.

1. Auke av kapasitet og ressursar hos statsforvaltarane

Auka tildeling per forvaltarstilling og synleggjering ved øyremerking av midlar per forvaltarstilling i Prop. 1S (Statsbudsjettet) er viktig for å unngå at det blir ein kamp om ressursar mellom verneområdeforvaltninga og den ordinære forvaltninga i regi av

Statsforvaltaren. Det er ein del ekstra arbeid med fleire medarbeidarar på lokalkontor utanom kontorstaden til Statsforvaltaren, så det vil vera riktig å styrke embeta slik at seksjonsleiar kan vera ein fagleg ressurs og eit bindeledd mellom Statsforvaltar og verneområdeforvaltninga. Forvaltarane treng juridisk bistand i saksbehandlinga, det er viktig at slik bistand blir styrka, enten via fagmiljøet hjå Statsforvaltar eller i Miljødirektoratet. Med alternativ 2 kan det bli meir ressurskrevjande å organisere samlingar for forvaltarane, med lenger reiseveg for den einskilde (t.d. frå Agder til Vestland). Uansett alternativ er det viktig at det blir tilført tilstrekkeleg med ressursar til gjennomføring av fagdagar/fysiske møtedagar med fagleg opplegg for forvaltarane i embeta som har personalansvar.

2. Klargjøring av roller internt blant aktørane knytt til fagleg oppfølging av forvaltarane

Ved innføring av lokal forvaltning vart arbeidsgjevaransvaret lagt til statsforvaltaren for å ivareta fellestenester, men også for å sikre eit fagmiljø for forvaltarane. I hovudinstruksen til statsforvaltarane i dag står det kun at statsforvaltaren er personal- og økonomiansvarleg for verneområdeforvaltarar, og det kan verke som at intensjonen bak den faglege delen av arbeidsgjevaransvaret ikkje har vore tydeleg og fylgd opp i den praktiske gjennomføringa. I tilrådinga står at *«Vi mener at et sentralt forbedringspunkt i alternativ 1 må være at statsforvalternes rolle som faglig rådgiver for forvalterne må tydeliggjøres i sentrale styringsdokumenter for statsforvalteren, slik som i Hovedinstruks for statsforvalteren. Det må samtidig tydeliggjøres hva statsforvalteren kan gi faglige råd til uten at dette innvirker på styrenes faglige instruksjonsmyndighet overfor forvalterne. Vi mener statsforvalter kan gi faglig rådgiving til forvalternes innstillinger til styrene ved behov.»*

Det er positivt å tydeleggjera rolla som fagleg rådgjevar i *Hovedinstruks for statsforvalteren*, men direkte rådgjeving til forvaltarane sine innstillingar til styret kan nok lett koma litt i konflikt med Statsforvaltaren si rolle som mogleg klageinstans på styret sine vedtak. Slik rådgjeving til innstillingar til vedtak bør berre skje dersom forvaltar sjølv ber om det, og det må ikkje bli slik at leiaren med fag- og personalansvar hos Statsforvaltaren får ei slags godkjennarrolle på forvaltar sine innstillingar. Dette er viktig for å tydeleggjera rolla til styret som eige organ.

3. Klarere skilje mellom arbeidsgjevar og styret i dokumentforvaltning

Tilråding: *«For å synliggjøre at forvalternes/styrenes virksomhet er separat og ikke en del av statsforvalteren, anbefaler vi at forvaltere har e-postadresser som skiller seg fra statsforvalteren, samt egne arkivbaser som muliggjør å skille ut journalføringene og publisere separate offentlige journaler, fortrinnsvis på elnnsyn.»*

Det er svært positivt om ein kunne få e-postadresser som tydeleg kommuniserer at forvaltar opptrer på vegne av nasjonalpark-/verneområdestyret, og ikkje i regi av Statsforvaltaren.

4. Auka fleksibilitet i fordeling av forvaltarressursar mellom styre

Sekretariata er små einingar med 1-3 forvaltarar, og systemet er derfor sårbart ved permisjon, langtidsfråvær, eller skifte av forvaltar. Miljødirektoratet tilrår auka fleksibilitet i bruk av forvaltarressursar: *«Vi foreslår at statsforvalterne som arbeidsgiver får anledning til å avtale omfordeling av forvalters tid direkte med forvalter og ikke trenger en avklaring av dette med styreleder. Det er arbeidsgiver som har samlet oversikt over sine ansatte og ser behov for omfordeling av ressurser. Vi mener dette bør begrenses til å gjelde bruk av forvalternes tid på tvers av styrer, ikke bruk av forvalters tid på øvrige oppgaver innenfor statsforvalterembetet.»*

Dette betyr at styret i enkelte tilfelle kunne miste noko av sekretariatsressursen, men kan også få tilført ekstrahjelp frå andre styresekretariat ved behov. Tidlegare tolking var vel at det måtte ligge føre ei *godkjenning* frå styreleiar før ein forvaltar kunne bidra i arbeidet for eit anna styre, medan direktoratet si tilråding er at arbeidsgjevar nå får sterkare rett til styring. For forvaltninga samla sett vil dette truleg vera positivt, men det bør vera framleis vera ei

føring om at det skal vera *dialog* med både forvaltar og styreleiar i forkant av slik omdisponering av ressursar, sjølv om ein går bort frå kravet om *godkjenning* frå styreleiar.

Der sekretariatet er delt mellom to statsforvaltarar er det viktig at begge har tilgang til økonomi- og saksbehandlarsystem i det embetet der desse er plassert.

5. Innføring av "Forvalterskolen"

Tilråding: «*Vi foreslår innføring av "Forvalterskolen", en opplæringspakke som skal samle e-læring, webinarer, skriftlig veiledning, spørsmål- og svar, m.v. på en hensiktsmessig plattform som sikrer lik informasjon til alle nye forvaltere og som kan brukes av erfarne forvaltere ved behov i sitt daglige arbeid. Hovedansvaret for å innføre tiltaket kan ligge til Miljødirektoratet ettersom dette vil være et felles opplæringsprogram på tvers av embeter, eventuelt hos en statsforvalter i samarbeid med Miljødirektoratet. Det følger av arbeidsgiveransvaret å gi opplæring slik at de ansatte kan utføre arbeidet. Statsforvalteren må uansett være sterkt deltakende i et slikt program.*»

Det er viktig og nødvendig at opplæringa blir sett i system for å sikre at alle får den tilfredsstillande opplæring på alle område.

6. Forvaltarsamlingar

Tilråding: «*Vi foreslår at forvaltersamlingene videreføres med fast intervall på hvert andre år. Miljødirektoratet skal ha ansvar for å gjennomføre forvaltersamlingene i samarbeid med statsforvalterne. Vi foreslår at annenhver samling gjennomføres som nasjonale og regionale samlinger. SNO sentralt deltar på de nasjonale samlingene, og SNO-lokalt med fagansvar for de store verneområdene deltar på de regionale samlingene.*»

Faste møtepunkt og samlingar er viktig for erfaringsutveksling og fagleg utvikling for alle.

7. Formalisere samarbeidet med besøkssenter

Mange av dei store verneområda manglar besøkssenter, og berre eit fåtal av forvaltarane har kontorstad knytt til eit besøkssenter. Det er heller ikkje alle besøkssentra som har slik lokalisering og fasilitetar at dei oppfyller krava til funksjonelt fagmiljø. Fleire har peika på at sentra burde hatt ei tydelegare rolle knytt til informasjon og naturrettleging om verneverdiane.

Etter oppdrag frå KLD leverte Miljødirektoratet 26. januar 2026 eit forslag til ny besøkssenterstrategi for 2026-2036. I forslaget til ny besøkssenterstrategi foreslår direktoratet fleire endringar for å oppnå målsettingane med senterordninga. Fleire av måla er også relevante når det gjeld samarbeid mellom besøkssentra og forvaltarar og styre.

I utgreiinga står m.a. at «*Selv om ikke alle besøkssentre kan være tilknyttet et forvaltningsknutepunkt er det likevel et behov for en større grad av formalisering av samarbeidet mellom sentrene og verneområdeforvaltningen, uavhengig av samlokalisering eller ikke. Derfor er dette også løftet frem i forslaget til kriteriesettet for etablering og reutorisering av sentrene. Miljødirektoratet foreslår i strategien å få på plass samarbeidsavtaler som besøkssentrene og den lokale forvaltningen forplikter seg til å følge for autorisasjoner fra 2028 og fremover.*»

Det er viktig å arbeide vidare for å betre samarbeidet og å sjå nærare på besøkssentra si rolle i informasjonsarbeidet.

8. Gjennomgang av forvaltningsknutepunkta for betre fungerande knutepunkt

Tilråding: «*Vi anbefaler at det gjøres en kartlegging av forvaltningsknutepunktene for å se om de kan samles i større grad slik at alle forvaltere får kontorplass ved et reelt knutepunkt, der det også er samlokalisering med SNO. Selv om kontorstedet skal være desentralisert, og i nærheten av verneområdene vil det til en viss grad være sammenheng mellom arbeidsgivertilhørighet og kontorsted. Derfor foreslår vi at en nærmere kartlegging av fremtidige knutepunkt og eventuelle forslag til relokaliseringer avventer til ny organisering av verneområdeforvalterne er bestemt.*»

Vi foreslår at en nærmere kartlegging av de enkelte knutepunkter og vurdering av videre sammensetning på og lokalisering av disse gjøres i et tilleggsoppdrag.»

Forvaltarane i Jotunheimen og Utladalen er begge knytt til velfungerande forvaltningsknutepunkt saman med andre forvaltarar. Det bør vera minst ein forvaltarkollega for kunne gje kollegahjelp og avlastning ved behov. Forvaltarane har svært mange ulike oppgåver, og sjølv med betre opplæring har ein stor nytte av å kunne rådføre seg med ein kollega når ein skal ta fatt på oppdrag der ein har mindre erfaring enn kollegaen.

9. Legge til rette for at SNO får tilgang til forvaltningsknutepunkta

Tilråding: «Vi anbefaler derfor at muligheten for å samlokalisere kontorsted med SNO-ressurser bør være en del av vurderingen i fastsettelse av, og mulig relokalisering, av knutepunkter/kontorsteder for forvaltere, slik at det legges til rette for at knutepunktet også kan være et hensiktsmessig sted for SNO å jobbe fra når de ikke er i felt.»

Det ville styrka samarbeidet om ein hadde eit kontaktpunkt med SNO i kontorløysingane. Dette er særleg viktig ved skifte av personell, da det elles kan ta tid før ein får etablert gode rutinar for kunnskapsutveksling og god samhandling mellom forvaltning og oppsyn.

Med auka vekt på verdiskaping og å ønskje folk velkommen inn i nasjonalparkane er det nødvendig å ha eit godt system for å ivareta verneverdiane også med aukande besøkstrykk. Tilstrekkelege ressursar for oppsyn og rettleiing er viktig i ei aktiv besøksforvaltning. Når ein inviterer fleire inn, må også mottaksapparatet styrkast. Det er derfor svært bekymringsfullt at enkelte verneområde opplever manglande SNO-ressursar som eit problem.

Ein del av tilrådingane gjeld først og fremst forbetringar innan administrativ organisering og faglege forbetringar, og her vil også uttalene frå Statsforvaltarane gje utfyllande synspunkt.



Oppsummerande notat etter møte med KLD 21. januar - Organisering av verneområdeforvaltarane m.m.

Bakgrunn

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen vart oppretta i 2011, og ordninga med eige sekretariat vart etablert i mai 2012. Det er tilsett to nasjonalparkforvaltarar med kontorplass Norsk Fjellsenter, Lom, på austsida og Rådhuset i Gaupne, Luster kommune på vestsida. Det er høvesvis Statsforvalteren i Innlandet og Statsforvaltaren i Vestland som har arbeidsgjevaransvar for forvaltarane, medan økonomiforvaltning og arkiv er plassert hos SF-Innlandet. I tillegg blir det gjeve fagleg bistand til offentlege innkjøp m.v. frå Statsforvalternes fellestjenester, STAF.

Erfaring:

Vi har to velfungerande forvaltningsknutepunkt, og organiseringa med Statsforvaltar som formell arbeidsgjevar fungerer i det store og heile svært bra. Den regionale modellen gjev også forvaltarane eit fagleg nettverk som statsforvaltarembeta i Innlandet og Vestland følger opp på ein grei måte. Nasjonalparkforvaltarane har i eigen regi etablert fagnettverk med ein digital møteplass via Teams som gjev rom for erfaringsutveksling og kollegastøtte forvaltarane imellom. Også den omfattande evalueringa i regi av Nordlandsforskning i 2021 konkluderte med at ordninga med lokal forvaltning av nasjonalparker og større verneområde har fungert bra. Det kan likevel vera rom for forbetringar.

Utfyllande merknader som svar på brev av 05.12.2024 frå KLD:

Det er i utgangspunktet positivt å få ein samla gjennomgang for å finne moglege forbetringar i forvaltningsordninga. KLD har definert ulike mål med den planlagte gjennomgangen, og vi meiner at ein kan nå alle desse delmåla ved å bygge vidare på dagens forvaltningsmodell og gjera nødvendige endringar der ein ser forbetringspotensiale.

Kommentert med [blå skrift](#) under dei enkelte strekpunkta:

«Departementet ønsker derfor, gjennom et oppdrag til Miljødirektoratet, å gjennomgå den organisasjonsmessig tilknytningen og øvrig organisering (av) verneområdeforvalterne, og utrede ev. endret organisering, med mål om å styrke forvaltningen av verneområdene. Blant annet er det ønskelig å oppnå følgende:

- styrke samlingsen av fagmiljøet som verneområdeforvaltere utgjør

Den desentraliserte modellen krev ressursar til oppfølging, og ein må i stor grad ta i bruk digitale tenester for god samhandling. Forvaltarane i Innlandet og i Vestland har jamlege kollegamøter gjennom året i dei to fylka og årlege samlingar i felt for å vareta fagmiljøet og kollega-samarbeidet. Nasjonale samlingar for alle forvaltarane i landet i regi av Miljødirektoratet var vanleg for nokre år tilbake. Det er planlagt ei slik samling i 2025, og desse samlingane ser vi som nødvendige for å styrke fagmiljøet, også med tanke på samhandling og sosialt.

- bedre forhold for veiledning av og dermed styrket kompetanse hos forvalterne

Det er viktig å ha nok ressursar til oppfølging. Statsforvaltarane opplever i dag utfordringar med nedbemanning og budsjettkutt, og uansett val av organisasjonsmodell må det setjast av ressursar for utvikling av gode fagmiljø.



- øke erfaringsdelingen mellom forvalterne

Vi i Innlandet og Vestland har etablert gode kolleganettverk, og erfaringane frå her kan med fordel delast med område der det er registrert mangelfull organisering av erfaringsutveksling.

- mer fleksibilitet i fordeling av oppgaver ifm. sykdom, vakanser mv. eller pga ulike ressursbehov mellom områder

Det er viktig at organiseringa har eit opplegg som sikrar oppfølging i periodar med vakanse som følge av sjukdom eller skifte av forvaltar. Fleksibilitet mellom sekretariata kan vera nødvendig førstehjelp for kortare periodar, men det er også viktig å gje klare føringar ved tildeling av ressursar til forvaltarstillingane. Dagens økonomimodell med lønnsmidlar til forvaltarstillingane integrert i budsjettet til statsforvaltaren har ikkje noko incitament for å unngå vakanse i forvaltarstillingane; snarare tvert imot. Det å setja stillingar i vakanse for ein kortare eller lengre periode er ofte brukt som innsparingsmetode der størsteparten av budsjettet er lønnsmidlar, og dersom Statsforvaltaren brukar lang tid med utlysing og tilsetjing av vikar eller ny verneområdeforvaltar vil dei kunne bruke innsparte lønnsmidlar frå den vakante forvaltarstillinga til egne behov. Jotunheimen opplevde i 2019/20 å miste over eit årsverk i sitt sekretariat fordi arbeidet med rekruttering av vikar ikkje var prioritert. Med få personar i det enkelte sekretariat er det uansett val av modell viktig med tett oppfølging på personalsida, slik at tilsetjing i vakante stillingar blir prioritert for å unngå manglande kontinuitet og reduserte ressursar til verneområdeforvaltninga. Det å stille ei av to forvaltarstillingar i vakanse betyr 50 % reduksjon i stillingsressurs, og er dermed langt meir dramatisk enn å operere med ei vakant stilling i ei avdeling med 15-20 tilsette. Denne problemstillinga må ha fokus i gjennomgangen av organiseringsmodellen.

- lik organisering av forvalterne og styrket daglig ledelse mtp. organisering av arbeid, fordeling av oppgaver mv.

Det er viktig at alle forvaltarane blir knytte opp mot ein samla og landsomfattande struktur med tilgang til felles system for arkiv/økonomi/personal/innkjøp/fagsystem. Dagens modell med Statsforvaltar som formell arbeidsgjevar sikrar slik tilgang, ved at alle statsforvaltar-embeta har same arkiv-, økonomi- og personalsystem. Det ligg derfor godt til rette for å oppnå dette gjennom målretta arbeid og forbetring av praksis der det ikkje fungerer godt nok i dag. Statsforvalternes fellestjenester (STAF) gjev i tillegg god fagleg støtte for innkjøp i tråd med reglar for offentlege innkjøp m.m.

Nokre statsforvaltarembete har fått på plass ein velfungerande modell, medan det andre plasser synest å vera behov for forbetringar. Det kan vera nyttig å bygge vidare på dei gode erfaringane ein har opparbeidd gjennom fleire år og sjå på forbetringspotensialet, framfor å starte på nytt med ein helt ny organisasjonsmodell.

- bedre håndtering av rollefordeling

Rollene er tydeleg definert gjennom styrevedtektene. Pkt. 4 i vedtektene handlar om sekretariatet, og her er det tydeleg slått fast at «Nasjonalpark-/verneområdestyret disponerer forvalterens arbeidstid.» Det skal ivaretaast samtidig som at «Statsforvalteren har personal- og administrativt ansvar for nasjonalpark- /verneområdeforvalteren.» Pkt. 4 i vedtektene gjev vidare føringar for at tilsetjing av nye forvaltarar skal skje «i dialog med styret» og at ved vakanse i stilling «skal Statsforvalteren i dialog med styret komme til enighet om hvordan forvalters arbeidsoppgaver skal løses inntil forvalter er tilbake, eller ny forvalter er ansatt.»



**Nasjonalparkstyret
for Jotunheimen
og Utladalen**

Ved gjennomgang av organiseringa vil det vera viktig å få fram tydelegare retningslinjer for korleis Statsforvaltarane skal følgje opp desse føringane i praksis. Sidan det er nasjonalparkstyra som disponerer arbeidstida til forvaltarane, vil det vera dei som har best innsikt i kva som fungerer og ikkje i arbeidskvardagen, og det er viktig med god involvering på dette området; t.d. ved å kunne delta i medarbeidersamtaler ved behov, og også ha ein kanal mot formell arbeidsgjevar for å kunne ta opp forhold som eventuelt ikkje fungerer.

Det er også eit praktisk problem som av og til skaper grunnlag for misforståingar ute hos publikum: Ved at vi er organisert under organisasjonsnummeret til Statsforvaltaren, blir digitale brev og e-postar ofte oppfatta som at avsendar er Statsforvaltaren, og ikkje nasjonalparkstyret. Gjennomgangen bør sjå på korleis vi kan få rydda opp i dette.

- mer helthetlig forvaltning mellom verneområder

Dersom ein har registrert stort spenn mellom ulike område, må det utviklast felles retningslinjer som motverkar dette. Kontinuitet i stillingane og sterkare fagmiljø på tvers av verneområda vil også kunne bidra til meir heilskapleg forvaltning mellom verneområde.

- tettere samarbeid med Statens naturoppsyn

Vi har i dag eit nært og tillitsfullt samarbeid med SNO, med respekt og forståing for kvarandre sine roller. Det same gjeld tenestekjøpsordninga med dei lokale fjellstyra der SNO kjøper tenester. Det er viktig å ta vare på etablerte tenestekjøpsordningar, og å vurdere kjøp av tenester der det er fjellstyre med god fagkompetanse, for å behalde og styrke den lokale forankringa som dette representerer.

- tettere samarbeid med besøkssentrene

Det er i dag fleire større nasjonalparker med store besøkstal som ikkje har eige informasjonssenter, medan andre verneområde kan ha fleire senter. Det må utarbeidast ein overordna strategi for lokalisering og etablering av nye senter, utvikling av innhald, oppgåvefordeling og samarbeid med verneområdeforvaltninga. Det må utviklast gode modellar og setjast av ressursar slik at verneområdeforvaltninga kan møte utfordringane med kommunikasjon og formidling via digitale kanalar. Her er det viktig med god involvering av fagmiljøa, med etablering av ei referansegruppe med brei representasjon frå verneområdestyre, forvaltarar og informasjonssenter.

- bedre fungerende knutepunkter

Det er viktig å bygge på dei erfaringane ein har frå knutepunkta som fungerer godt. Det er ein stor fordel å samle fleire forvaltarar i felles knutepunkt, og unngå at nokon blir sitjande åleine utan kollegaer og godt fagleg nettverk på den faste kontorstaden.

Departementet meiner at utgreiing av organiseringa må omfatte fleire alternativ i tillegg til dagens ordning, og vi har desse kommentarane til dei opplista alternativa i brevet frå KLD:

- samle arbeidsgiveransvar hos kun et fåtall statsforvaltere

Det er mogleg at dette kan vera ei løysing for enkelte embete med få forvaltarar. Som det gjekk fram av tilbakemeldingane i det digitale møtet 21. januar så var det gjennomgåande bra tilfredsheit med SF-Innlandet og SF-Vestland som arbeidsgjevarar.



- samle arbeidsgiveransvar hos Miljødirektoratet, f.eks. som en underavdeling i Statens naturoppsyn,

Organisering under Miljødirektoratet vil også gje ein felles landsomfattande struktur. Modellen kan kanskje motverke regionale forskjellar – i den grad dette er eit registrert problem. Det som er skissert med å plassere forvaltarane inn under SNO i direktoratet meiner vi er svært uheldig med tanke på blanding av roller. Vi må ha eit tydeleg skilje mellom forvaltning og oppsyn. Dersom forvaltarane skal organiserast inn under Miljødirektoratet må det i så fall knytast til avdelinga som har ansvar for nasjonalparkar og større verneområde, og ikkje SNO.

- opprette en egen organisasjon med egen ledelse, men der fellestjenester (arkiv, lønn osv) håndteres av direktoratet

Ein heilt ny organisasjon kan nok også skape felles overbygging, men det vil nok bli relativt ressurskrevjande, og blir vurdert som lite realistisk.

- overføre arbeidsgiveransvar til hvert enkelt av de 44 styrene.

Kvart styre som arbeidsgjevar synest lite aktuelt. Det er vanskeleg å sjå for seg korleis ein skal få kontinuitet og sterk fagleg oppfølging i ein slik modell. Det er forvaltarane som danner sekretariat for styra, men det vil ikkje vera logisk at dei også skal ha sekretæransvar for å bistå styra i utøving av arbeidsgjevarrolla. Med nye politikarar inn i styra kvart fjerde år er det vanskeleg å sjå for seg at ein vil få til ein velfungerande modell med denne løysinga. I den grad det er problem i rolleavklaring mellom Statsforvaltar og verneområdestyre må dette heller løysast med tydelegare tildelingsbrev og retningslinjer frå Miljødirektoratet og KLD.

Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen stiller seg saman med forvaltarane gjerne til disposisjon for å delta i ei referansegruppe for gjennomgang av organiseringa.

Vi har styremedlemer som har vore med i fleire periodar, og begge forvaltarane har arbeidserfaring frå ulike nivå av offentleg forvaltning. Vi har gjennom mange års arbeid etablert gode relasjonar med kommunane og brukarane av verneområda våre. Vi meiner derfor at vi har opparbeidd kompetanse som kan vera nyttig i ein samla gjennomgang av organiseringa.

Arkivsaksnummer: 2026/3749-2

Saksbehandlar: Eldrid Nedrelo

Dato: 23.04.2026

Utval	Utvalssak	Møtedato
Nasjonalparkstyret for Jotunheimen og Utladalen	25/2026	28.04.2026

Utladalen LVO - Dispensasjon - 2026 - Utskifting av bru over Stølsmaradøla - DNT Oslo og Omegn

Innstilling fra forvalter

DNT Oslo og Omegn får med hjemmel i verneforskrift for Utladalen landskapsvernområde § 3 pkt. 1.3 c) og d) dispensasjon for oppføring av ny bru som erstatning for den gamle brua over Stølsmaradøla. Landskapsmessig vil den nye brua ikke gi vesentlig annen innvirkning på landskapet enn eksisterende bru.

Dispensasjonen gis med følgende vilkår:

- Brua bygges i samsvar med opplysninger og målsatte tegninger gitt i søknaden.
- Brua bygges på samme sted som den eksisterende brua.
- Brua har en bredde på inntil 1,2 m, en lengde på inntil 11 m, og en høyde på 2,6 m fra vannoverflata. Høyde fra terrenklinja er ca. 1,3 m
- Brua bygges med ståldragere. Dragerene overflatebehandles i gråfarge.
- Gangbana bygges i CU-impregnerert treverk.
- Det etableres ei gitterreist trapp i galvanisert eller syrefast stål, med fjellbolter som fundament på østsida av elva. Metallet skal ha ei matt overflate.
- På vestsida av elva bygges fundament i form av tørrsteinsmur med steintrapp/ev. trapp i CU-impregnerert trevirke.
- Det skal brukes stedegen stein som håndplukkes på stede. Plukking av stein skal ikke syne igjen i landskapet. Stein kan hentes fra steinur(er), men må ikke medføre at ura blir ustabil. Det skal ikke plukkes stein fra elva.
- Det skal ryddes opp etter avslutta arbeid, og alt overflødig materiale, avfall og utstyr osv. skal fraktes ut av verneområdet. Materialrestene fra den gamle brua skal transporteres ut etter at den nye brua er ferdigstilt.
- En rapport om gjennomføringa av arbeidet skal sendes til nasjonalparkstyret v/nasjonalparkforvalter etter ferdigstilling, innen 1. desember 2026.
- Alle som skal jobbe med bruprojektet skal være kjent med innholdet i dette brevet.
- Ev. avvik fra plantegningene og tidspunkt for gjennomføring av tiltaket skal avklares med forvalter på forhånd.
- DNT Oslo og Omegn står som eiger av brua, og er ansvarlig for vedlikehold.

Stølsmaradøla er del av Utlavassdraget som vart verna gjennom verneplan III for vassdrag. Tiltaket må derfor avklares med NVE som vassdragsmyndighet for verna vassdrag. I tillegg må det innhentes nødvendig tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag fra Vestland fylkeskommune (tiltak oppstrøms anadrom strekning, innlandsfisk), samt tillatelse etter plan-

og bygningslova fra Årdal kommune. Det må søkes om dispensasjon til motorferdsel fra nasjonalparkstyret når aktuell tidsperiode for gjennomføring er planlagt. Motorisert ferdsel i utmark må også være godkjent av kommunen, som forvaltningsmyndighet etter motorferdsellova. Søker har opplyst om at tiltaket er godkjent av grunneier.

--- slutt på innstilling ---

Dokumenter i saka

- Søknad om tillatelse, Forskrift om Utladalen landskapsvernområde, Luster og Årdal kommunar, Vestland punkt 1.3 d), datert 19.03.2026
- Situasjonsplan
- Skisse Stølsmaradøla
- Grunneigaravtale Stølsmaradøla

Saksopplysninger

Søknaden:

«Nordplan AS vil på veggen av tiltakshaver, DNT Oslo og omegn (DNTOO), søke om tillatelse til å ta bort og etablere ny bru over Stølsmaradøla, Årdal kommune, fig. 3.

Det søkes om tillatelse jf. Forskrift om Utladalen landskapsvernområde, Luster og Årdal kommunar, Vestland punkt 1.3 d. som sier at det «Kan det gis tillatelse til bygging av bruer»

Bakgrunn:

«På stien som krysser elva Stølsmaradøla, fig. 3, er det gjentatte ganger etablert bru for trygg krysning. Utfordringene har vært at denne har blitt tatt av snø- og isgang i elva. Nordplan AS er nå engasjert til å prosjektere en løsning som skal gjøre at dette blir en helårsbru, som etter planen skal ta høyde for naturpåkjenninger som tidligere løsninger ikke har stått imot. Nåværende bru ble satt opp i 2025, fig. 1.»



fig. 1 – dagens bru

Brua som ble bygget i 2022 var plassert ca 1,3 m over elva. Dagens løsning ble hevet med ca. 30 cm. Det er nå et ønske om at den skal heves minimum 1 meter til. Det vil si at den nå blir ca. 2,6 meter høy, den vil også bli noe lengre enn dagens løsning, fig. 2.

DNTOO ønsker å gjennomføre tiltaket i september (-26) slik at hekketiden unngås og det er en operativ bru gjennom sommersesongen 2026.

Stølsmaradøra

Fra sommerbru til helårsbru
Heves ca 1 meter i forhold til dagens bru
Målestokk 1:50 A1 (1:100 A3)

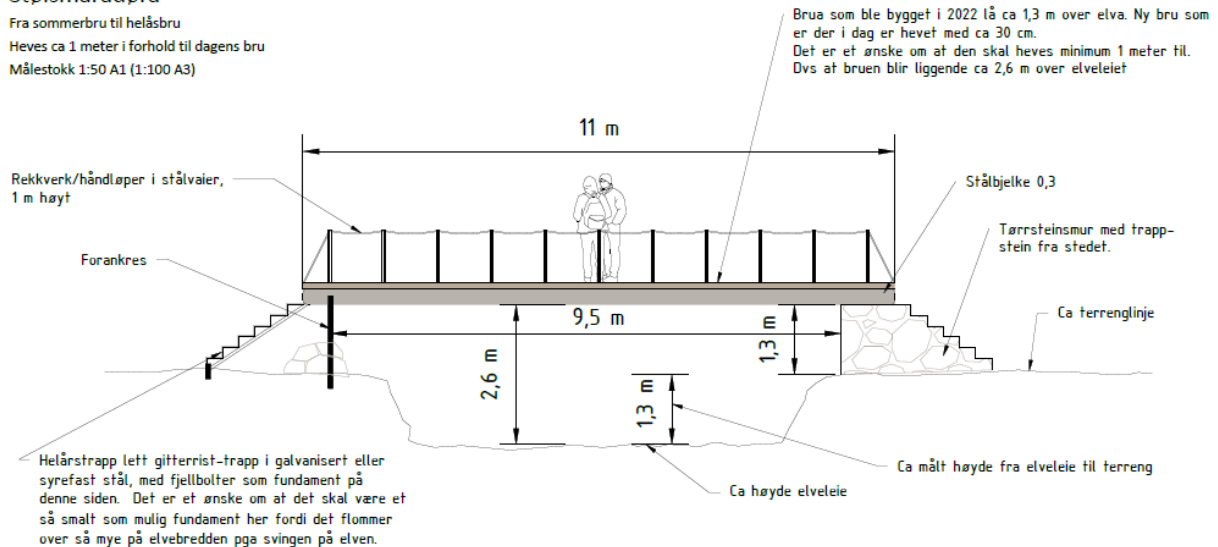


fig. 2 – Prosjektet løsning

Omfang og materialbruk:

For etablering av tørrmurstrapp til brua er det tenkt å benytte stein fra dagens brupunkt og som er nyttet i dagens løsning. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, så vil det bli maulet båret stein fra nærmeste steinur og/eller fra områder der stein allerede ligger eksponert og naturlig tilgjengelig. Det vil ikke bli tatt stein fra elva.

Bruk av stedegen stein vurderes som det mest hensiktsmessige alternativet både landskapsmessig og miljøfaglig. Stein hentet fra nærområdet har samme geologiske opprinnelse, farge og struktur som terrenget rundt, noe som sikrer en konstruksjon som fremstår naturlig og godt tilpasset landskapet. Dette gir ikke bare et bedre visuelt resultat, men gir også en mer robust og naturfaglig riktig løsning. Dersom tørrmuren i fremtiden skulle bli påvirket av flom, erosjon eller høy vannføring, er det en tydelig fordel at eventuelle steiner som havner i elveleiet er stedegne masser som allerede finnes naturlig i området. Tilkjørt stein kan ha annen sammensetning, form og erosjonsmotstand, og kan dermed introdusere fremmede materialer i vassdraget, noe som ikke er ønskelig.

Ved å benytte stein fra området reduseres også behovet for transport av masser, noe som gir lavere klimaavtrykk og mindre belastning på omgivelsene. I tillegg unngås risikoen for spredning av fremmede masser eller uønskede organismer, noe som er i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven om å ivareta lokale naturforhold og unngå introduksjon av fremmede elementer.

For den planlagte brua vurderer RIB at konstruksjonen bør utføres med ståldragere. Spennvidden er såpass stor at bruk av rundtømmer ikke anses som hensiktsmessig eller tilstrekkelig stabilt. Ved større spenn øker kravene til bæreevne, stivhet og formstabilitet, og rundtømmer vil få betydelig nedbøyning og redusert sikkerhetsmargin over tid. Materialet er også mer utsatt for deformasjon, sprekkdannelser og belastningsvariasjoner som følge av fukt, tørke og naturlige ujevnheter i tverrsnitt.

Stål gir en mer forutsigbar og dokumenterbar konstruksjonskapasitet, og muliggjør et slankt og teknisk robust tverrsnitt som tilfredsstillende krav til last, sikkerhet og levetid ved det aktuelle spennet. Løsningen reduserer også behovet for hyppig vedlikehold sammenlignet med tre, og sikrer at brua får tilstrekkelig stivhet til å stå stabilt både under normal belastning og flomhendelser.

Samtidig er det et mål at brua skal passe godt inn i landskapet. Ved å benytte ståldragere kan konstruksjonen holdes relativt slank og visuelt rolig, slik at den ikke dominerer terrengbildet. Dragere kan overflatebehandles i en nøytral, grå fargetone som samsvarer

med steinmaterialet i området. Dette gir en helhetlig og diskret fremtoning og gjør at brua visuelt glir inn i omgivelsene.

I e-post av 22.04.2026 blir det opplyst at det er tenkt brukt CU-impregnert treverk på brua. Det vurderes også å bruke trevirke i trappa.

Håndtering av eksisterende bru:

Eksisterende bru vil bli demontert. Søker ser for seg at materialer / treverk som ikke kan gjenbrukes, vil bli transportert ut av området sammen med alt annet av overflødig materiale, avfall og utstyr.

Søknad etter plan- og bygningsloven (pbl.) vil bli innsendt når vi har et positivt vedtak fra Nasjonalparkstyret. På bakgrunn av at det er en uoverensstemmelse mellom tiltaket og formålet (LNF) i Kommuneplanens Arealdel, så søkes det om dispensasjon fra dette formålet.

Jf. pbl. § 21-5 så kan kommunen samordningsplikten, vi regner med at regionale myndigheter vil bli hørt ifb. søknad om dispensasjon.

Søknad om motorferdsel vil bli omsøkt i egen søknad, når vi har detaljer og tillatelser på plass og tid for gjennomføring.

..

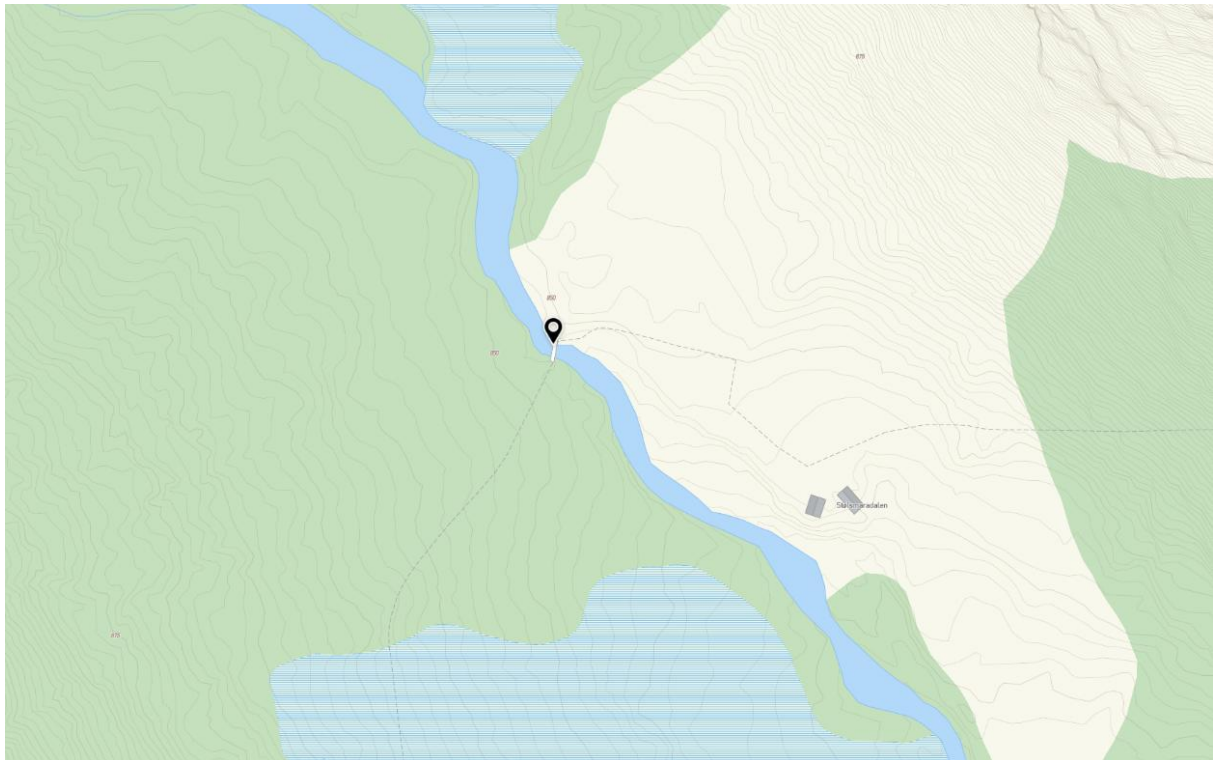


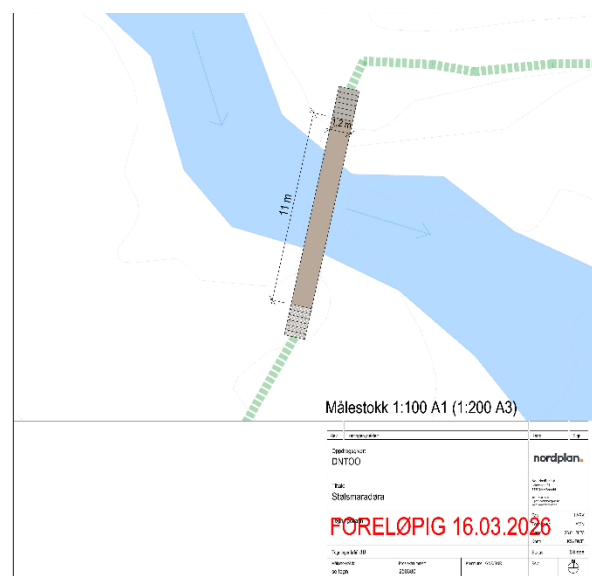
fig. 3 – tiltak merket med sort pil

Skisse

Opplysninger om tidligere bruer på stedet



Plassering



Høringer av saka

Med bakgrunn i at tiltaket ligger i Vest-Jotunheimen villreinområde vart saka sendt til Villreinnemnda for Sogn og Fjordane til uttale. Den førebelse tilbakemeldinga frå reksretariatet i villreinnemnda er at «..dette er ein type tiltak som nemnda normal ikkje har invnedingar i mot.» Villreinnemnda har møte torsdag 23. og fredag 24. april. Forvaltar legg fram fråsegn frå villreinnemnda i styremøtet.

Søknaden vart også sendt til Statsfovalteren i Vestland da tiltaket berører området som det er meldt oppstart for i prosessen med utviding av Jotunheimen nasjonalpark. Statsforvalteren i Vestland har gitt slik tilbakemelding ang. tiltaket i e-post av 22.04.2026: «Vår vurdering er at dette tiltaket vil vere utan nemneverdig betydning for verneforslaget, og at det dermed er noko verneområdestyret kan gje løyve til.»

Hjemmelsgrunnlag

Delegering

Nasjonalparkstyret har delegert forvaltningsmyndighet for Jotunheimen nasjonalpark og Utladalen landskapsvernområde i medhold av vedtekter sist revidert 19.01.2024.

Verneformål – forskrift

Formålet med Utladalen landskapsvernområde er «å ta vare på eit vilt og vakkert vestlandslandskap med økologisk verdi, kulturell verdi og opplevingsverdi og som er identitetsskapande, i tilknytning til Jotunheimen nasjonalpark.

Vidare er formålet med vernet å ta vare på:

– eit naturområde med eit rikt dyre- og planteliv som pregar dette.

– ---

– naturmangfald som pregar landskapet med naturtypar frå lågland, dalar og skogslier til høg fjell og artar knytte til desse.

– særprega vassdragsnatur og landskapsformer.

Ålmenta skal ha høve til uforstyrra naturoppleving gjennom utøving av naturvenleg friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.»

§ 3. Verneregler

§ 3 pkt. 1.1 i verneforskrift for Utladalen landskapsvernområde set eit generelt forbod mot inngrep i landskapet:

«I landskapsvernområdet må det ikkje gjerast tiltak som kan endre det verna landskapet sitt særpreg eller karakter vesentleg. Det skal leggjast vekt på den samla verknaden av tiltak i området. I landskapsvernområde er det innafor ramma av vernereglane høve til å utøve landbruk, friluftslivturisme, jakt og fiske, undervisning og forskning.

1. Landskapet

1.1 Inngrep i landskapet

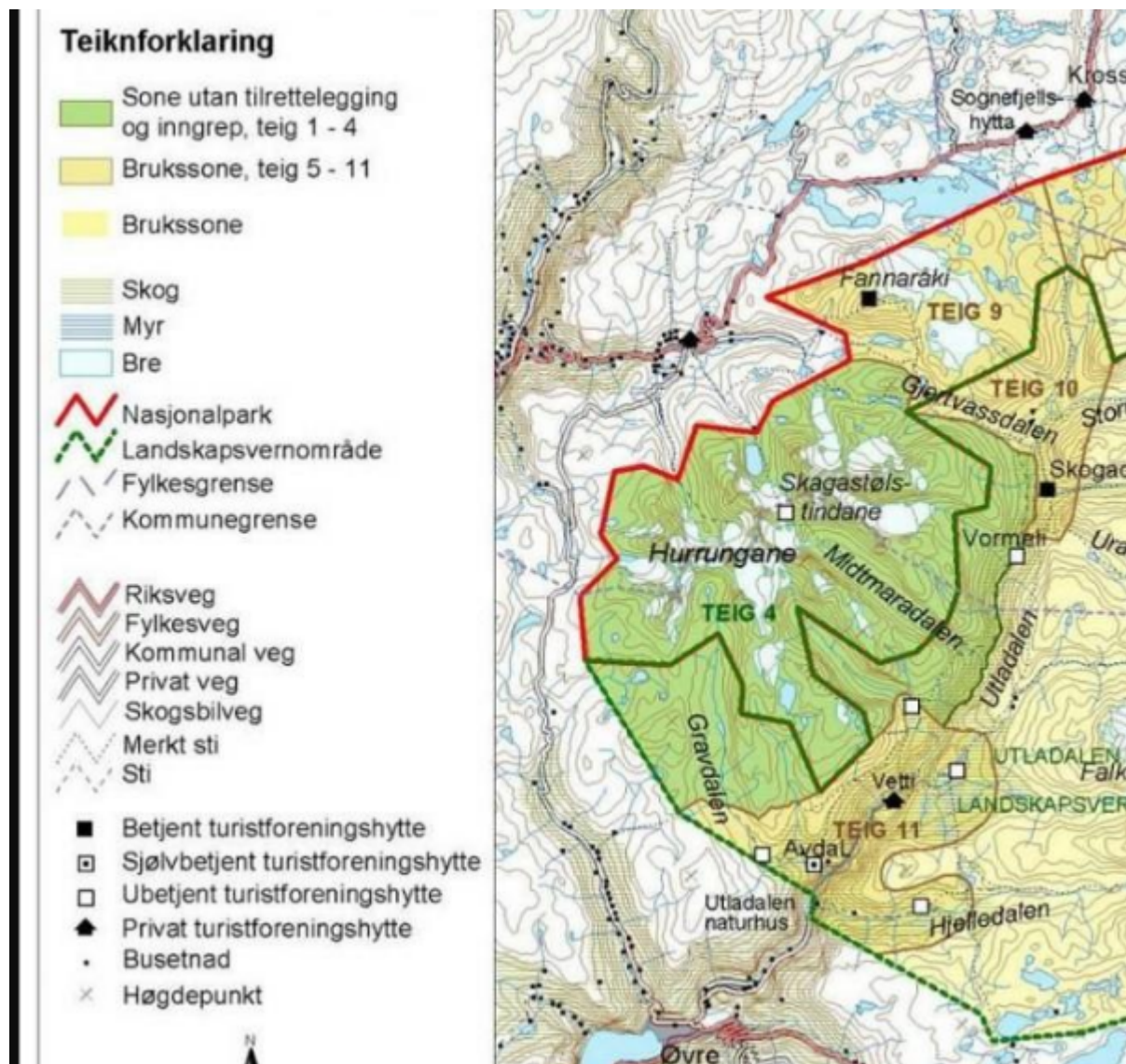
Området er verna mot inngrep som vesentleg kan endre eller verke inn på landskapet sitt særpreg eller karakter. Med dei unntaka som følgjer av forskrifta pkt 1.2 og 1.3 er det forbod mot inngrep som vegbygging, oppføring og ombygging av varige eller mellombelse bygningar, gjerde, anlegg og innretingar, .. bygging av bruer og klopper, .. Opplistinga er ikkje utførande.»

§ 3 pkt. 1.3 i verneforskrifta åpner for at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til nærmere definerte tiltak:

- c.) Gjenoppføring av bygningar, anlegg, steinmurar og innretingar som er gått tapt ved brann eller naturskade.
- d.) Bygging av bruer og legging av klopper.

Forvaltningsplan (veiledende utkast fra 2008)

Forvaltningsplanen deler verneområdet inn i ulike soner etter grad av tilrettelegging, og gjennom differensiert forvaltningspraksis tar en sikte på å ta vare på områdene markert med grønn farge i forvaltningsplankartet mest mulig uforstyrra. Sonene gjelder både for tekniske inngrep og aktiviteter. Kartutsnittet under viser at den aktuelle brua ligger i gul brukssone teig 11.



Forvaltningsplanen sier bl.a. dette om denne kategorien:

Gul brukssone teig 11:

– «Det er store naturkvalitetar i områda med brukssone. Det er eit mål å ta vare på desse samstundes som områda vert brukt, ikkje minst for friluftsliv. Retningslinjer og tiltak tek sikte på å finne den optimale balansen mellom bruk og vern.»

– «Overordna strategi for sona:

Tilrettelegginga som er i området i dag kan med få unntak haldast vedlike eller fornyast. - - -»

Kap. 8.5 Tilrettelegging for ferdsel – merking av fotturruter

«Bruer over elver langs T-merkte stiar er eit viktig tilretteleggings- og tryggleikstiltak. Pga. meir ekstremt ver dei seinare åra har ein til tider større vassføring enn før. Friluftsliv i fjellet har dessutan tiltrekt seg nye brukargrupper som har mindre ferdigheiter i å krysse elvar.»

Retningslinjer:

«.. Bruer vil få løyve langs T-merkte stiar der dette er naudsynt. Bruer skal vere i diskret material- og fargeval og med ei utforming som gjer at dei går best mogleg inn i terrenget. Den som har løyve til merking og/eller oppsetting av bruer m.m., har også ansvar for tilsyn og vedlikehald av tiltaket.»

Stiane mellom Stølsmaradalen – Avdalen og Stølsmaradalen – Vetti er T-merka.

Naturmangfoldlova

Etter naturmangfoldlova (nml) § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggest til grunn ved utøving av offentlig myndigheit, og det skal koma fram av vedtaket korleis prinsippa er vurdert og vektlagt i saka.

Presedens

Det er etablert praksis å gi løyve til fornying av eksisterende tilrettelegging for ferdsel.

Vurdering

Tiltaket er vurdert å være i tråd med utkast til forvaltningsplan, som åpner for tilrettelegging for ferdsel gjennom merking av stier og bygging av bruer der dette er nødvendig (*«Bruer vil få løyve langs T-merkte stiar der dette er naudsynt»*). Saka gjelder er utskifting av eksisterende bru som er vist på flyfotoutsnitt av Norgeskart under.



Av hensyn til friluftslivet i området er det behov for å krysse Stølsmaradøla slik det er grunnlagt i søknaden. Etablering av ei ny bru vil sikre trygg forankring og ferdsel, på og ved brua. Hovedtrafikken til Stølsmaradalen kommer fra Utladalen via Avdalen og Vetti. Ellers er

området brukt til både jakt og bærplukking. DNT Oslo og Omegn ønsker nå å sette opp ei helårsbru, som etter planen skal ta høyde for bl.a. økt vannføring og sterk isgang som tidligere løsninger ikke har stått imot. Ferdselen i området er begrensa vinterstid, og oppføring av ei helårsbru antas ikke i seg selv å medføre økt ferdsel i området. Nåværende bru ble satt opp som en midlertidig løsning i 2025 som følge av et hastetiltak. Det er ønske om at brua kan heves med 1m, slik at den blir ca. 2,6 m høy, og den vil også bli noe lengre enn dagens løsning, for å oppnå ønsket om å unngå fremtidige naturskader. Omsøkt bru har ei relativt slank utforming, og med material- og fargevalg som går mest mulig i ett med naturen rundt. For etablering av tørrmurstrapp til brua planlegges det med å bruke stedegen stein fra dagens brupunkt, brukt i dagens løsning. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, vil det bli plukka stein fra nærmeste steinur/eller der stein ligger eksponert. Det er en fordel om stein hentes fra steinur i området. Det viktig at stein plukkes spredt, fra overflata slik at det ikke oppstår dype groper eller sår i terrenget. Det vil ikke bli tatt stein fra elva. Steinplukking for hånd på denne måten vil ikke gå ut over verneverdiene i landskapet.

Søknaden er også vurdert etter naturmangfoldlova §§ 8-12:

Kunnskapsgrunnlaget er godt dokumentert (jf. naturmangfoldloven § 8), bl.a. gjennom Naturbase, sårbarhetsvurdering i området Vest-Jotunheimen/Utladalen (Kistefoss Skogtjenester 2018) lang tids forvaltingspraksis. Tilrettelegginga skjer i tilknytning til etablert tursti og etablert brused. Ny bru skal erstatte tidligere bru på stedet. Med ei relativt slank utforming, sett ut fra tegningene som ligger ved søknaden, opplysninger om farge- og materialvalg, og de naturgitte forholdene på stedet, vil brua bli lite synlig i landskapet, selv om den blir høyere enn tidligere bru. Byggearbeidet er planlagt etter den mest sårbare tida for hekkende fugl, i september. Det aktuelle området er innenfor leveområdet for villrein. I følge kunnskapsgrunnlaget i Kvalitetsnormen for villrein ([Delnormtrevest-jotunheimen | Villrein](#)), er Stølsmaradalen sommer- og høstbeiteområde for villrein. Området er rekna som del av kjerneområdet for bukk sommerstid. Den førebelse tilbakemeldinga frå sekretariatet i villreinnemnda er at «.. *dette er ein type tiltak som nemnda normalt ikkje har innvendingar i mot.*» Forvaltar legg fram uttale frå villreinnemnda i styremøtet. Det er ikke registrert kulturminner i området.

§ 9 Føre-var prinsippet: Tilrettelegginga skjer i brukssone ved eksisterende tiltak, og nml. § 9 kommer ikke til anvendelse.

§ 10 - Økosystemtilnærming og samla belastning: Forvaltningsmyndigheten følger en generelt streng praksis for nye byggetiltak, men dette gjelder fornyelse av et etablert tiltak. Samla belastning blir vurdert som akseptabel, og nytteverdien er større enn ulempene.

Samla belastning blir vurdert som akseptabel, og nytteverdien er større enn ulempene.

§ 11 - Kostnader ved miljøforringing: Restene av den gamle brua som ikke kan gjenbrukes fraktes ut av området sammen med annet overflødig materiale, avfall og utstyr. Gammelt trevirke er fremmedelementer i høgjellslandskapet, og brenning anbefales ikke dersom det kan være tvil om noe av treverket kan være behandlet.

§ 12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode: Det blir tatt hensyn til fugle- og dyreliv ved å legge byggearbeidet tll høsten og dermed unngå sårbare perioder på vår og forsommer. Byggearbeidet vil gjennomføres manuelt. Plukking av stein for hånd til det ene fundamentet vil gi minimal innvirkning på landskapsverdier. Bruk av stedegen stein er en fordel framfor tilført stein og betong. Bruk av lokal stein må tilpasses slik at det ikke syner igjen i landskapet. Det kan være en fordel å hente stein hentes fra steinur(er), men det må ikke medføre at ura blir ustabil. Det viktig at stein plukkes spredt, fra overflata slik at det ikke oppstår dype groper eller sår i terrenget. Det vil ikke bli tatt stein fra elva.

Isolert sett er det ikkje ønskelig med nye bygg innenfor verneområdet. I dette tilfellet skal eksisterende bru skiftet ut for å finne en bedre løsning for å unngå fremtidige skader på brua. Med bakgrunn i de vurderingene som er gjort ovenfor, mener vi at oppføring av ein ny,

på samme sted, som erstatning for den gamle brua vil være et positivt tiltak for utøving av friluftsliv i området.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering mener vi at det kan gis dispensasjon til oppføring av ei ny bru over Stølsmaradøla slik det er søkt om på visse vilkår, jf. verneforskrifta § 3 pkt. 1.3 d). Det er lagt særlig vekt på at tiltaket ikke vil påvirke verneformålet eller verneverdiene nevneverdig.

ST 26/2026 Eventuelt