PRIVATMEGLEREN
VALDRES

VARDEVEGEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert 18.06.2026

Grunnbok à jour 23.03.2026

Kopi av selgers egenerklæring ifbm. boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

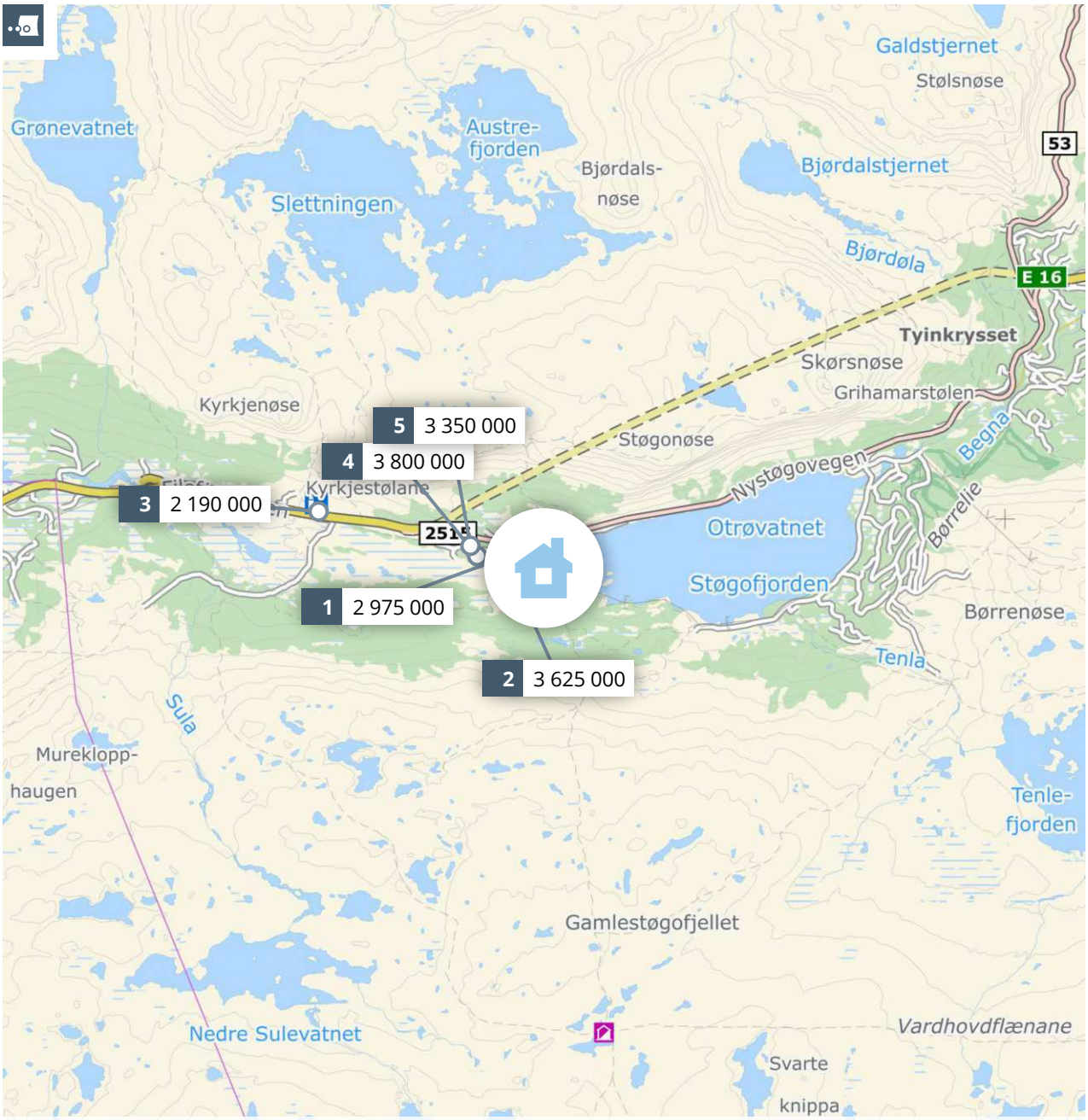
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

VARDEVEGEN 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 22.06.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 1 BNR 161 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3454 VANG GRUNNKRETS ØVRE DALEN

Verdivurdert til

2 890 000

-	2 890 000	34 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	31 m²	- m²	6 m²
Tomt						954 m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardelie 1									
	0 m²	1986	1 713 m²	3 sov	24.08.2020	2 490 000	**2 975 000**	0	2 975 000	-
2	Vardevegen 22									
	90 m²	2018	1 062 m²	3 sov	23.02.2026	3 490 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**40 278**
3	Filefjellvegen 709									
	75 m²	2012	500 m²	3 sov	28.07.2021	2 190 000	**2 190 000**	0	2 190 000	**29 200**
4	Vardelie 23									
	94 m²	2004	1 026 m²	4 sov	31.07.2018	3 450 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**40 426**
5	Vardelie 12									
	81 m²	2002	958 m²	4 sov	26.02.2018	3 150 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**41 358**

Vardevegen 61 er en koselig hytta som ligger flott til i fremste rekke av hyttefeltet Varden på Filefjell, beliggende på ca. 980 moh. Beliggenheten gjør at utsikten mot de vakre fjellområdene og Otrøvatnet blir uforstyrret og kan nytes til det fulle. Eiendommen byr på veldig gode solforhold, så her ligger alt til rette for å kunne nyte fjellivet.

Rett utenfor hytta byr den vakre og ville naturen på fantastiske turmuligheter hele året. Vinterstid finnes preparerte langrennsløyper like ved eiendommen, og løypene kan ta deg milevis inn i storslått høyfjellandskap i Jotunheimens forgård. Den anerkjente sykkelturen Kongevegen over Filefjell er heller ikke langt unna eiendommen. Området byr også på gode muligheter om du ønsker å prøve fiskelykken.

Hytta ble opprinnelig bygd i 1987, og ble tilbygd i 2003/2004, og fremstår som en godt vedlikeholdt hytte.

Sommerstid er det omtrent 50 meter å gå på sti til hytta, vinterstid er det ca. 250-300 meter å gå. Hyttefeltet har felles parkeringsplass.

Inne i hyttas entré finner man skohylle med varme, perfekt å kunne sette fra seg skotøyet og her er også noe knagger for oppheng av yttertøy. Gulv i heltre, og vegger og himling er kledd med trepanel. Fra entréen er det også adkomst til innvendig bod med vegghengte hyller, meget praktisk å bruke som matbod for eksempel.

Videre innover er det adkomst til større bod som er ypperlig for lagring og oppbevaring av utstyr og redskaper. Denne boden har også

adkomst utenfra som gjør at den er meget praktisk for oppbevaring av skiutstyr mm.

Så kommer man inn i gangen som binder resten av hyttens rom sammen, her er det i dag laget en hyggelig liten lesekrok.

Fra gangen er det adkomst til hyttas tre soverom. Hovedsoverommet er i dag møblert med dobbeltseng, soverom 2 er også møblert med dobbeltseng og det tredje soverommet er i dag møblert med familiekøyeseng. Her er det mange sengeplasser som gjør hytta til et godt valg om du har ønske om å samle familie eller venner på høyfjellet. Det er garderobeskap på alle soverom.

Praktisk hems finner man også med adkomst via trapp fra gangen. Hemsen blir lett populær hos de minste og byr på mange bruksmuligheter. På grunn av takhøyde og manglende rømningsveg er ikke hemsen godkjent som rom for varig opphold.

Hyttas bad befinner seg i tilbygd del fra 2003. Her er vegger og himling kledd i trepanel, mens gulvet har belegg med oppbrett mot vegg. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort. På badet finner man gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant. Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap samt speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Fra badet er det også adkomst til badstuen, et deilig sted å nyte livet etter en god dag ute i det vakre høyfjellslandskapet.

I hytta er det stue og kjøkken i åpen løsning. Vegger i stue og kjøkken er kledd med tømmermannspanel. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning i heltre med over- og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Glassdører på enkelte overskap i farget blyglass. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys medfølger alle salget. I tillegg finnes fryseboks i stor bod som også medfølger.

Stuen har flere soner for møblering, og i stuen er det god takhøyde som gir god romfølelse. Store vindu slipper inn godt med lys, og slipper også inn den vakre utsikten. I stuen er det klebersteinsovn som sørger fro god og lun varme, og ikke minst den hyggelige hyttestemningen.

Fra stuen er det utgang til hyttas sør- og vestvendte terrasse. Mesteparten av terrassen har takoverbygg. Terrassen er et yndet sted å kunne nyte høyfjellssolen. utsikten og den friske fjelluften.

Det er registrert tg3 og t2, tiltak og utbedringer må medregnes. Det henvises til avsnittet sammendrag av tilstandsrapport og selve tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

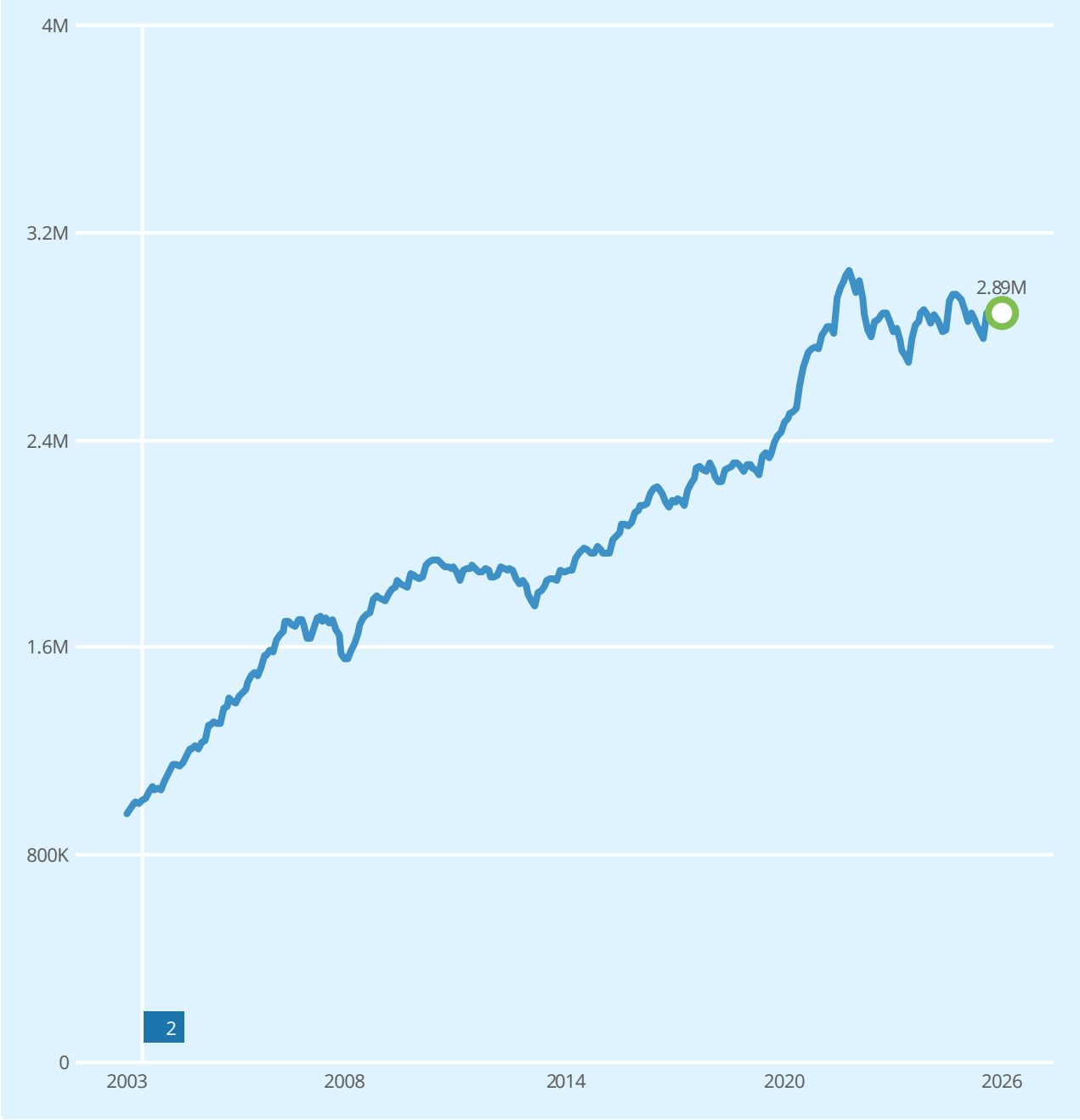
Nå er Vardevegen 61 klar for nye eiere, er dette ditt nye høyfjellsparadis? Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



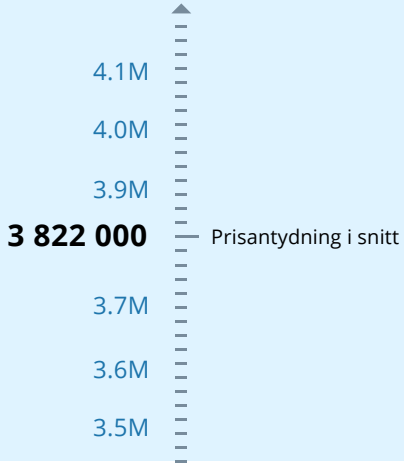
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i ØVRE DALEN grunnkrets nå

10
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Fritidsboliger solgt i ØVRE DALEN grunnkrets siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET
VANG kommune
gnr. 1, bnr. 161

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1846 **Eiendomsverdi ref nr:** UK7028

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026093

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Filefjell vest for Tyinkrysset ved Nystøgo i Vang kommune. Beliggende usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt til Øtrovatnet og omsluttende fjellområder. Avstand til Tyionkrysset med bla. restaurant, matbutikk, sportsbutikk og alpinbakke er ca 6 km. Fint turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, vinterstid er det preparerte skiløyper like i nærheten tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte. Fritidsboligen har en tradisjonell god hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje og hems i ene del, byggeår er 1987 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, senere tilbygd i 2003. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak.
For ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn er ukjent og ikke dokumentert. Området rundt består av flatt naturtomt ved myrområde, noe som tilsier at det kan være vedvarende fuktighet i grunnen, spesielt ved nedbør.
Fundamentert med pilarer av betong og limtredragere som bærekonstruksjon mellom pilarer.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre. Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og skiftet utvendig sprosser til vedlikeholdfrie.
Trevindu med 2-lags og 1-lags med sprosser i ytre ramme på hems
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Terrasse fra inngang og rundt til gavlvegg sørlig retning på 31 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med heltregulv. Gulvbelegg i bod og bad.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel, raustet med limtre.

Elementpipe i lettklinker, innvendig malt og pusset utførelse.
Heldekkende beslag på pipe over tak.
Montert peisovn i stue med kleberstein og ubrennbar plate på gulv.

Fritidsboligen har lakkert tretrapp til hems.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Montert plassbygd køyeseng på et soverom, garderobeskap på alle soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad er i tilbygd del og fra 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2003. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger og himling er kledd med trepanel, oppbrett av belegg mot vegg overgang gulv/vegg.
Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt motfall med avvik på ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.
Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate i laminat og oppvaskkum med kran av stål. Glassdører på enkelte overskap i farget bly. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert sittebenker. Dør i glass mellom bad og badstue. El-badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet stål/kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran plassert på bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringsskap med automatsikringer, skrusikring til hovedsikring og fjernavleser plassert i vindfang. Avleser er skiftet i 2016.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Naturtomt beliggende i fjellterreng ved snaufjell og fjellbjørkeskog i tilnærmet flatt terreng ca 980 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og

Beskrivelse av eiendommen

avløp via private stikkledninger.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret og kryprom er åpent og lufting der tiltak ikke er nødvendig. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Trapp til hems.

Terrasse.

Montert røykvarslerog brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

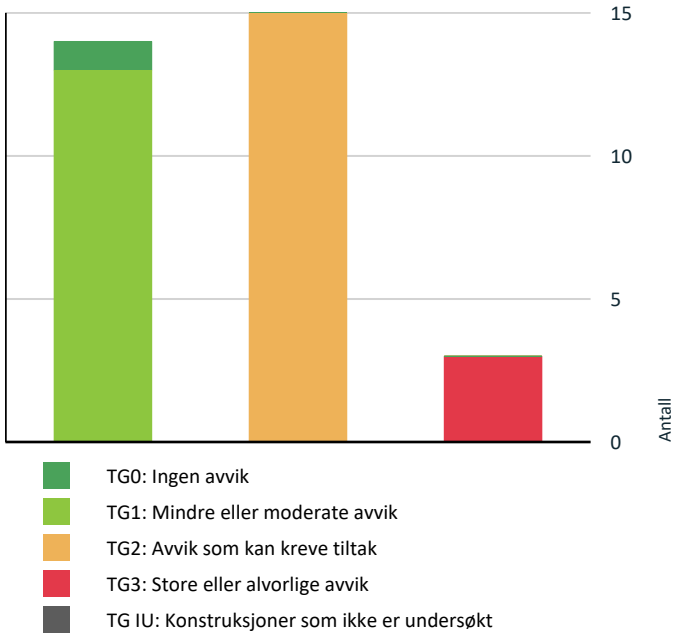
Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger fra 1986 og tilbygg i 2003, tegning stemmer med dagens bruk, unntatt at det er medtatt en mellomgang fra vindfang til bod som ikke ansees som en bruksendring.

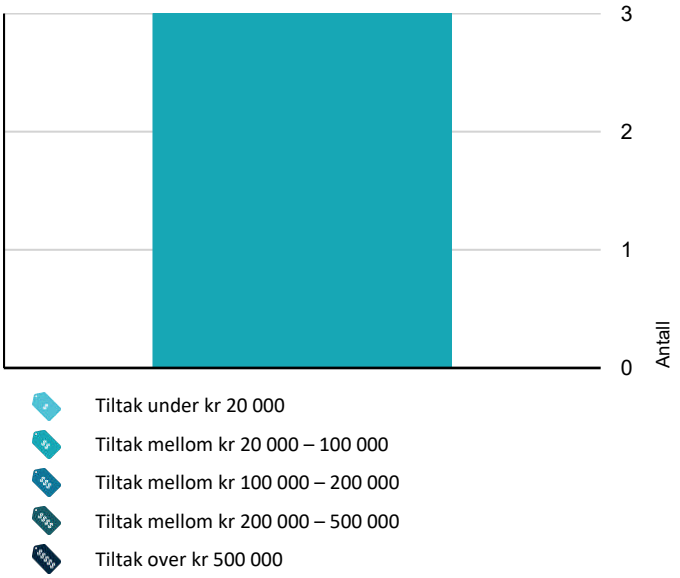
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 1/161 i Vang kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Skadedyr Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og igangsettelsestillatelse er gitt i 1987. Det er ikke kjent at det foreligger ferdigattest for tilbygg.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg bygget i 2003 og ferdig i 2004
2004	Modernisering	Skifte av taktekking i forbindelse med tilbygg
2011	Modernisering	- Endring kjøkken
2012	Modernisering	- Skiftet ildsted til peisoovn
2018	Modernisering	- Skiftet sprosser på enkelte vinduer til vedlikeholdsfrie
2022	Modernisering	- Det ble foretatt skifte av kledning på en solvendt vegg og overflatebehandlet
2023	Modernisering	- Skiftet ytterdør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Mosedannelse på en takflate

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Montert takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert frostspreng på enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Frostspreng på nedløp bør utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er kun inspisert fra kryploft i deler av takkonstruksjonen på opprinnelig del. Øvrige deler er ikke undersøkt på grunn av lukkede konstruksjoner, som ikke lot seg åpne uten destruktive inngrep.

Det er registrert tette spalter i gesims. Lufting for øvrig er ikke kjent, og det må foretas avdekking for å kunne kontrollere om luftingen er tilstrekkelig, eller om tiltak må iverksettes. Eier opplyser at det ikke forekommer isdannelse på taket vinterstid.

Fra bakkenivå er det registrert skjevhet med forhøyning og synk i overgang mellom tak på tilbygg og vindfang/boddel av bygningen, samt på nordlig takflate. Årsaken vurderes å være grunn- og fundamenteringsløsningen, noe som også er observert som skjevhet i gulv, enkelte vinduer og ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av luftingen i takkonstruksjonen, for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

Videre bør årsaken til registrerte skjevheter i taket undersøkes nærmere, men bør holdes under tilsyn om tiltaksbehov med oppretting må foretas.


Skjevhet

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og skiftet utvendig sprosser til vedlikeholdfrie.
Trevindu med 2-lags og 1-lags med sprosser i ytre ramme på hems

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på vinduene må hensyntas, og det er registrert innvendige fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskjolder indikerer mulig kondens i glass, der vedlikehold bør foretas.


Fuktskjolder, trolig fra kondens i glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (fra 2021)
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.
Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses at ytterdør går etter årstid der bevegelse i fundament/bygning er årsak, under befaring gikk dør normalt. Eier skal etter befaring foretas lokale tiltak av pilar under denne delen som en mulig forbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at ytterdøren fungerer tilfredsstillende gjennom hele året. Bevegelse i fundamentene kan føre til at døren setter seg, noe som kan gi problemer med funksjon. Lokale tiltak på pilar eller grunnforhold bør vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra inngang og rundt til gavlvegg sørlig retning på 31 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med heltregulv. Gulvbelegg i bod og bad.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel, raustet med limtre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker, innvendig malt og pusset utførelse.
Heldekkende beslag på pipe over tak.
Montert peisovn i stue med kleberstein og ubrennbar plate på gulv.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn i 2022, ikke registrert avvik.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fra kryprom under kjøkken registrert fuktskade i gulvkonstruksjonen. Det er registrert fuktig isolasjon og stubbeloftsplate i området under kjøkkenet, hvor det også er påvist fukt og lekkasje innvendig og under denne delen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadde stubbeloftsplater og isolasjon må fjernes og skiftes ut. Årsaken til fukt og lekkasje må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt i gulvkonstruksjon under kjøkken

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har lakkert tretrapp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Montert plassbygd køyeseng på et soverom, garderobeskap på alle soverom.

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Det er registrert spor av mus/skadedyr i kjøkkenskap, eier opplyser om at dette er ukjent og ikke registrert aktivitet inne i hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fra kjøkkenskap registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet, samt iverksettes nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging av mus/skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er i tilbygd del og fra 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2003. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel, oppbrett av belegg mot vegg overgang gulv/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Vegger er kledd med trepanel, ikke fuktbestandige materialer av det som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes trepanel i våtsone der det er dusjkabinett, men ved lekkasje fra vannrør vil skade kunne forekomme. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett og konstruksjon må holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for at dusjkabinettet benyttes slik at trepanelene ikke utsettes for direkte vannsprut.



Trepanel/ikke fuktbestandige materialer i våtsone

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt motfall med avvik på ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er oppbrett av tettesjikt langs vegger og mot terskler, men det er motfall og lekkasjevann vil da ikke føre direkte til sluk og vil samles mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plan/fall på gulv er målt med laser, målt høyde på 48cm ved terskel



Målt høyde på 46,5 cm foran dusjkabinett motfall på gulv oppmot 15 mm

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Fra sluk er gulvbelegg etablert under klemring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.
Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med tilhørende belysning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra bod, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate i laminat og oppvaskkum med kran av stål. Glassdører på enkelte overskap i farget bly. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er fra byggeåret, og det er registrert normal slitasjegrad.

Det er fuktskjolder i bunnen av kjøkkenskapet. Ved fuktmåling ble det registrert fuktutslag. Årsaken til fukten må utbedres, da det enten kan være lekkasje eller kondens fra vannrør. Lekkasjen har pågått over tid, noe som har medført skade på bunnskapet og gulvkonstruksjonen. Det anbefales også å undersøke for eventuelle følgeskader og tilstanden på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til fukten må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Det bør gjennomføres grundig undersøkelse for å avdekke eventuelle følgeskader på bunnskap og gulvkonstruksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det fuktutslag og skade i konstruksjonen



Skader i bygningsdeler ved kjøkken

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert sittebenker. Dør i glass mellom bad og badstue. El-badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet stål/kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert irr i enkelte koblinger på vannrør. Ved av- og påsetting av vannrør er det registrert lyd i bygningsdeler ved rørgjennomføring der vannrør ligger inntil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få rørlegger til å gjennomføre en grundig kontroll av vannledningene, spesielt med tanke på registrert irr i koblinger og ved rørgjennomføringer.



Bemerket lyd i gjennomføring av vannrør ved av og påsetting av rør da konstruksjonen ligger inntil



Irr på rørkoblinger

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran plassert på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. (panelovner er skiftet ifølge eier)

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, skrusikring til hovedsikring og fjernavleser plassert i vindfang. Avleser er skiftet i 2016.
Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Elkontroll i 2016

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og ikke dokumentert. Området rundt består av flatt naturtomt ved myrområde, noe som tilsier at det kan være vedvarende fuktighet i grunnen, spesielt ved nedbør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med pilarer av betong og limtredragere som bærekonstruksjon mellom pilarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fundamentet er utført med pilarer av betong, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele eller setninger i grunnen, spesielt dersom fundamentet ikke er etablert på telefrie masser. Pilarene og fundamentet kan da bevege seg uavhengig av hverandre, noe som kan forklare den registrerte skjevheten i hytta.

Det anbefales at pilarene gjennomgås og at det vurderes tiltak for oppretting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at pilarene og fundamentet gjennomgås av fagperson for å vurdere behov for utbedring eller oppretting.
Tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for ytterligere bevegelser og skjevheter, da dette kan føre til følgeskader på bygningen over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt beliggende i fjellterreng ved snaufjell og fjellbjørkeskog i tilnærmet flatt terreng ca 980 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Terreng er flatt rundt hytta

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret og kryprom er åpent og lufting der tiltak ikke er nødvendig.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Trapp til hems.

Terrasse.

Montert røykvarslerog brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr er over ti år, bør skiftes eller kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Mangler hånløper



Høyde på rekkverk er under krav



Høyde fra terrasse til terreng er over 0,5 m

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/84 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Bod, Kott, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardelie 1 ,2985 TYINKRYSSET 0 m² 1986 3 sov	23-08-2020	2 490 000	**2 975 000**		2 975 000	
2	Øvre jorde 41 ,2985 TYINKRYSSET 65 m² 2005 3 sov	04-06-2023	3 100 000	**2 900 000**		2 900 000	**44 615**
3	Vardelie 12 ,2985 TYINKRYSSET 81 m² 2002 4 sov	25-02-2018	3 150 000	**3 350 000**		3 350 000	**41 358**
4	Vardelie 23 ,2985 TYINKRYSSET 94 m² 2004 4 sov	30-07-2018	3 450 000	**3 800 000**		3 800 000	**40 426**
5	Vardevegen 22 ,2985 TYINKRYSSET 90 m² 2018 3 sov	22-02-2026	3 490 000	**3 625 000**		3 625 000	**40 278**
6	Øvre jorde 14 ,2985 TYINKRYSSET 0 m² 2008 3 sov	28-07-2025	3 900 000	**3 600 000**		3 600 000	**30 508**
7	Filefjellvegen 709 ,2985 TYINKRYSSET 75 m² 2012 3 sov	27-07-2021	2 190 000	**2 190 000**		2 190 000	**29 200**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		4 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		15 722
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**19 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**950 000**

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

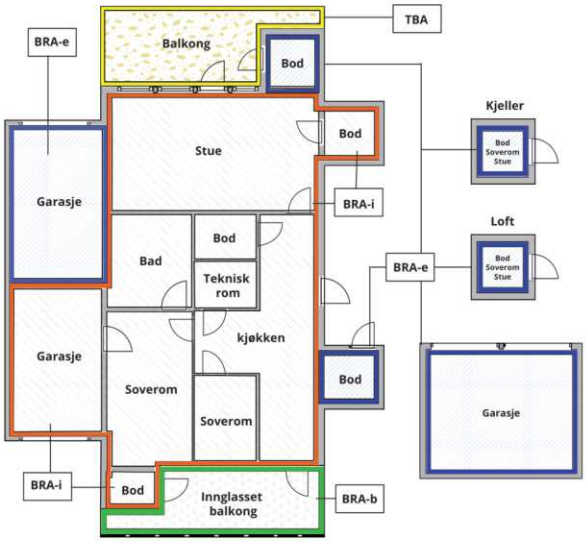
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	84			84	31	6	90
Hems							
SUM	**84**				**31**	**6**	**90**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, bod, kott, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, badstue		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Deler av vindfang og bod har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde/skråtak, dette arealet er medtatt i alh-areal ved lav himlingshøyde.

Hemsrom er et rom med dør til rommet fra 1.etasje med trapp, hemsen tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m.
Hemsetasjen er inndelt i et rom for oppbevaring da etasjen tilfredsstiller ikke krav for rom til varig opphold og ikke tilstrekkelig rømmingsvei.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1986 og tilbygg i 2003, tegning stemmer med dagens bruk, unntatt at det er medtatt en mellomgang fra vindfang til bod som ikke ansees som en bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Trond Langøy	Kunde
	Undis Gulli Hellerød	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	1	161		0	953.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vardevegen 61

Hjemmelshaver
Hellerød Undis Gulli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Filefjell vest for Tyinkrysset ved Nystøgo i Vang kommune. Beliggende usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt til Øtrovatnet og omsluttende fjellområder. Avstand til Tyionkrysset med bla. restaurant, matbutikk, sportsbutikk og alpinbakke er ca 6 km. Fint turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, vinterstid er det preparerte skiløyper like i nærheten tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst sommerstid vei inn i hyttefeltet og parkering på felles parkeringsplass, herfra er det sti ned til hytta som ligger ca 50 m fra parkeringen, vinterstid er det parkering innenfor bommen på felles vinterparkering ca 300 m ifra hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen Varden, for ytterliggere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Naturtomt beliggende i fjellterreng ved snaufjell og fjellbjørkeskog i tilnærmet flatt terreng ca 980 m.o.h. Flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95327463			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.04.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.06.2026	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Foreligger div. dokumentasjon		- Fakturaer iforbindelse med tilbygg - Fakturaer elektriker for endring/omlegg kjøkken - Faktura ildsted - Faktura ytterdør	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elektriker for montering av tilbygg i 2004			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	23.06.2026	
3	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UK7028

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

Du har søkt på: Knr.: 3454 Gnr.: 1 Bnr.: 161 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Vardevegen 61
Gatenr:	1083
Kommune:	VANG
Postkrets:	2985 TYINKRYSSET
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.03.2026 kl. 21.50

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/2452-1/21 01.07.1998	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet HELLERØD UNDIS GULLI F.NR: Bestemmelser om særeie iflg. ektepakt

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1985/4251-1/21 27.09.1985	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1985/3838-1/21 03.09.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 1
2020/133406-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 161

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1985/4252-2/21 27.09.1985	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 231 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260033
Addresse	Vardevegen 61		
Postnr.	2985	Sted	TYINKRYSSET
Selgers navn	Undis Gulli Hellerød		
Selgers navn	Trond Langøy		
Selgers navn	Anita Langøy O'Sullivan		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95327463

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

40 år

Når kjøpte du eiendommen?

1986

Våtrom

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

Initialer selger:
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny shingel/asfaltpapp på hele taket da hytta ble bygd ut pga etableringen av bad, badstu, soverom, bod og hems, samt nytt pipebeslag i 2004.Alt arbeid utført av Øye Bygg og Bo AS.

Initialer selger:
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for materiell og arbeid.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ytterdør kniper litt ved tele. Ny ytterdør fra 2023. Hytta står på påler.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skraping og beising av utvendig panel og terrassebord. Utført i 2018 av Malacco AS, Lærdal.Nye vindussprosser av plast i 2018, Vimax Sogn Trond Chr. Olsen, Lærdal.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skraping og beising av utvendig panel og terrassebord. Utført av eiere/familie løpende ved behov.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra de som har utført arbeider.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse tilpassinger/forandringer/ombygninger/oppgraderinger på det elektriske er gjort når tilbygg ble bygd i 2004 og kjøkken ble bygd om i 2011.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med materiell og arbeid og Samsvarserklæring fra 2004 fra Elektrisk Installasjon AS v/ Aut.inst. Kjell Arne Dalåker (han har utført alt av elektrisk arbeid fra hytta ble bygd)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tilsynsrapport fra lokalt Eltilsyn 14.08.2016.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.05.2026

Signert av *Undis Gulli Hellerød*

Initialer selger:
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vang kommune

Tyinvegen 5161

2975 Vang i Valdres

Org.nr.: 961382246

Telefon: 61 36 94 00

E-post: post@vang.kommune.no

Utskriftsdato: 26.03.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET								

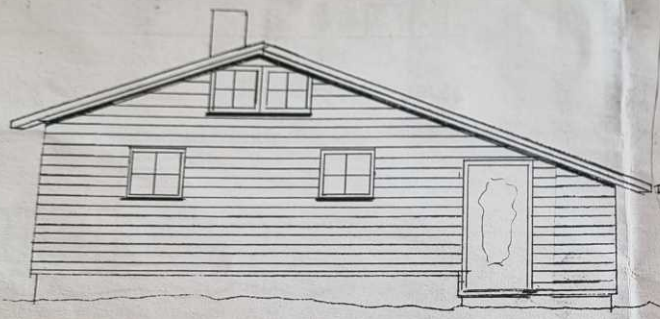
Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:
Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

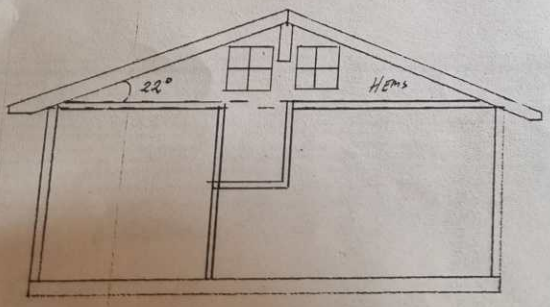
Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

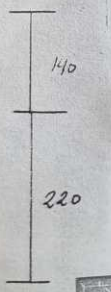


VEST



ØST





Varden Hyttefelt Gnr 1 Bnr 161
Tomt H4

Vndis Gulli Hellerud
Gerhard Offerdal

TEGN A. BØE 7.04.2003

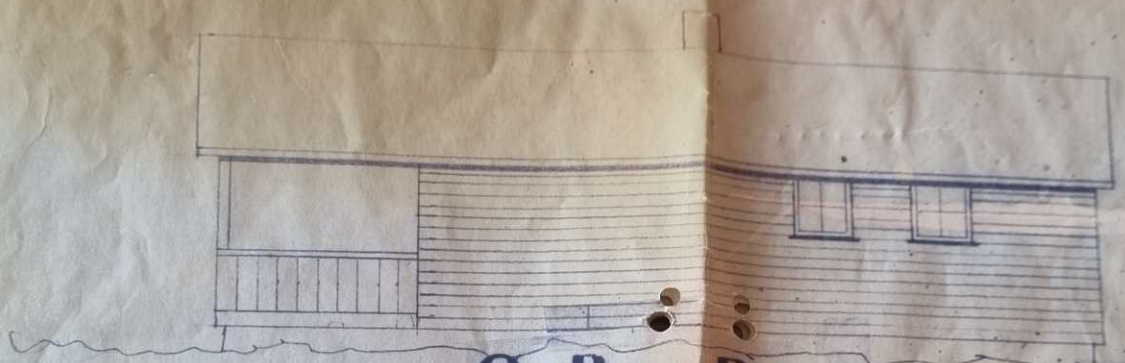
VANG KOMMUNE
LANDBRUK/TEKNISK KONTOR

ØYE BYGG & BO AS
Arne Martin Bøe
BYGGMESTER
2977 Øye i Valdres
Tlf.: 61 36 87 68 Fax: 61 36 87 50



ØYE BYGG & BO
Arne Martin Bø
BYGGMESTER
2977 ØYE I VALDRS
TLF. 061-38768 Mobil 94-21421

Byggherre Gerhard Offerdal
Ammerudv. 18
0958 OSLO 9
TOMT H.4 MÅL 1:50
TEGN [illegible] 18 4 86



ØYE BYGG & BO

Arne Martin Bø

BYGGMESTER

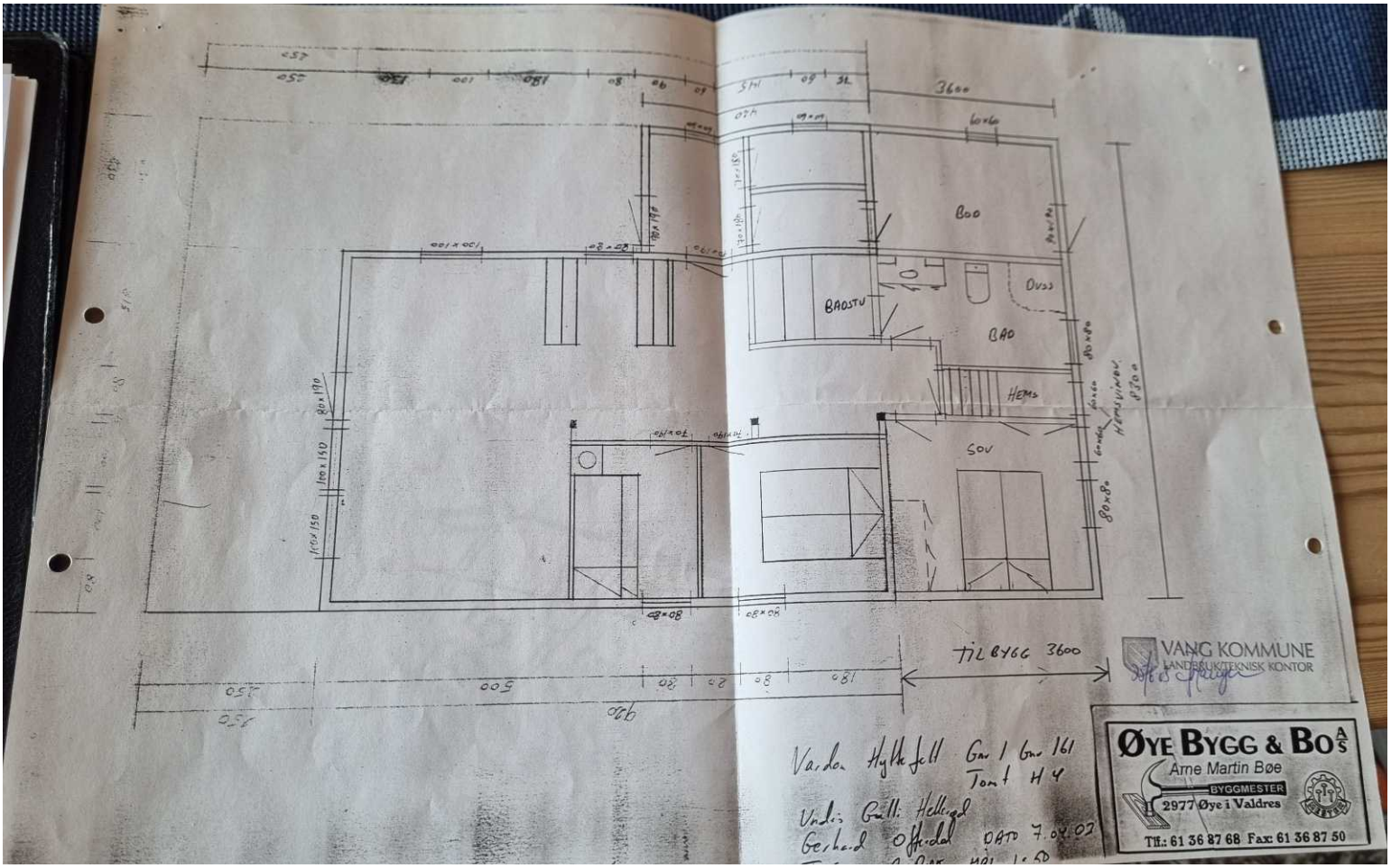
2977 ØYE I VALDRIS

TLF. 061-38768 Mobil 094-21421

Byggherre Gerhard Offerdal
Ammerud 18
0958 OSLO 9

TOMT H.4 M/1 1:50

TEGN H.BØE 18.4.86

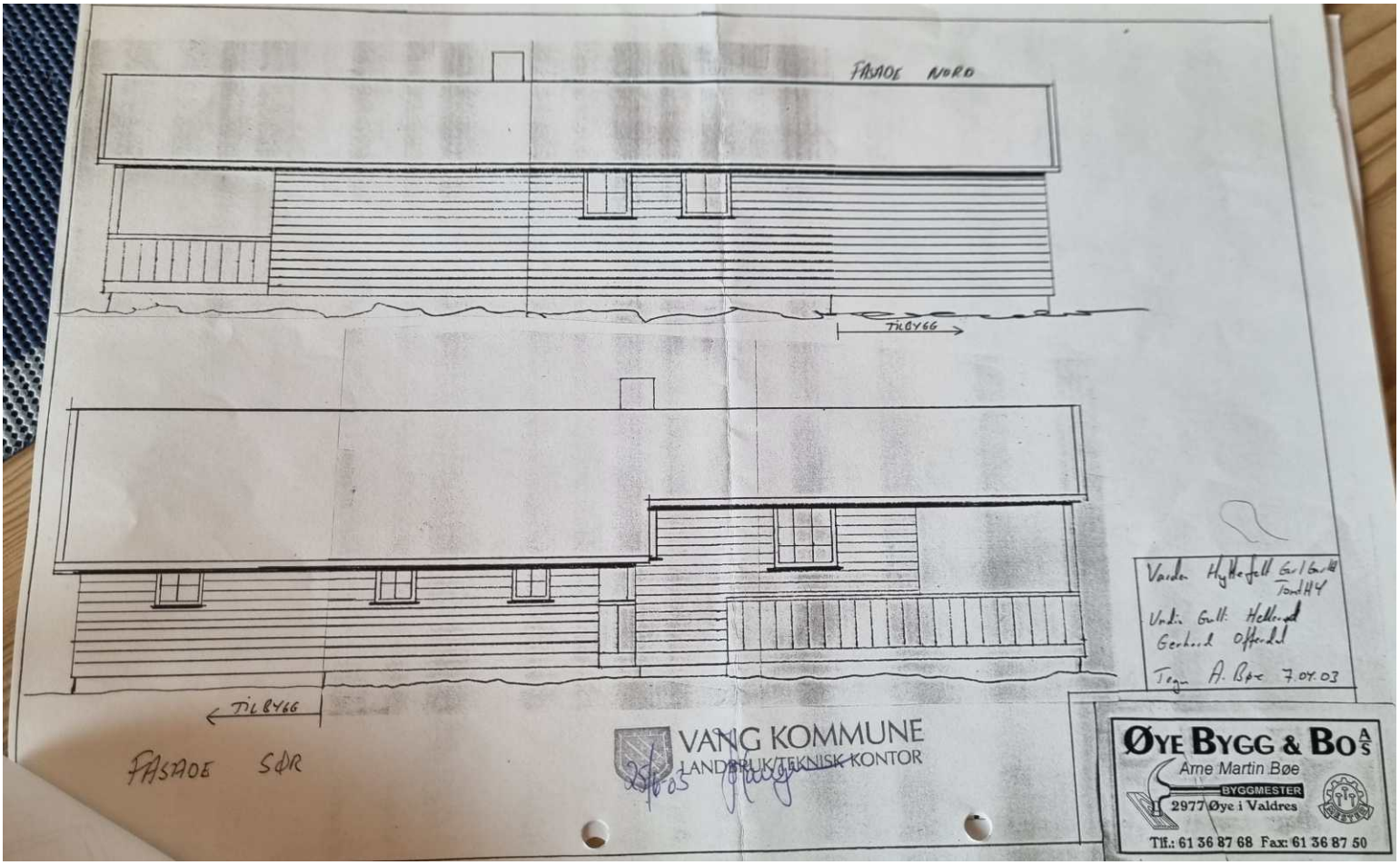


VANG KOMMUNE
LANDBRUKSTEKNISK KONTOR

Vardø Hyttefjell Gnr 1 Bnr 161
Tomt H 4

Vedl.: Gr.ll: Hellegard
Gerhard Offerdal DATO 7.04.07

ØYE BYGG & BO AS
Arne Martin Bøe
BYGGMESTER
2977 Øye i Valdres
Tlf.: 61 36 87 68 Fax: 61 36 87 50



Varde Hytteforening Gnr/Bnr
Tomt H4
Vedr. Gnr. Hellandsand
Gnr.nr. Offerdal
Tegn. A. Bøe 7.04.03

VANG KOMMUNE
LANDBRUKSTEKNISK KONTOR

ØYE BYGG & BO AS
Arne Martin Bøe
BYGGMESTER
2977 Øye i Valdres
Tlf.: 61 36 87 68 Fax: 61 36 87 50

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_4 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003-2
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset

Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545R028
Navn	Varden I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/89/0545R028.PDF
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** H

Utskriftsdato: 24.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3454 - 1/161//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	953,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6782768,82	**Øst**	454696,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6782759,9	454676,66	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,15	
2	6782784,93	454678,84	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,12	
3	6782783,09	454710,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,56	
4	6782761,27	454718,77	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,39	
5	6782756,6	454709,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,25	

VANG kommune i Valdres.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

HYTTEFELT "VARDEN" G.nr 1 B.nr. 1 – VANG KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen 22.11.1983

Dato for kommunestyrets vedtak 11.3.1985

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Fareområder
5. Spesialområder
6. Fellesareal for flere eiendommer

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 – Reguleringsformål.)

1. Byggeområder.

I områdene A – B – C skal oppføres hytter, frittliggende på egen tomt.

I områdene E – F – G – H skal oppføres hytter, frittliggende på felles tomt.

I område F skal oppføres service-bygg for hytteområdet, inneholdende forretning, kafeteria/restaurant med tilhørende lagerlokaler og kontorer etc.

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet og det lokale elektrisitetsverk.

2. Landbruksområder.

området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

3. Trafikkområder.

I trafikkområdet skal anlegges kjøreveg med regulert bredde 6 m og byggelinje fra vegkant 5 m, og gangvei med regulert bredde 2,5 m.

Det skal anlegges felles private avkjøringer og parkeringsplasser/garasjer for feltene A – B – E – F – G – H.

4. Fareområder.

På planen er vist sikringsone for høgspentledning.

5. Spesialområder.

Eksisterende veganlegg som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes og vedlikeholdes som adkomstveg til hytteområdene A – B – E – F under forutsetning av at vegens oppbygging, utforming og omgivelser opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.)

a) VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jmf. bestemmelsene i veglovens § 31.).

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gangveg som er vist på planen.

På gangveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.

b) BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

Bygningene skal ha saltak.

Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

I feltene E - F - G - H skal hyttene oppføres som tun/gruppebebyggelse som vist på planen og med slik avstand mellom bygningene som vist på planen.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere Jordbruk/skogsbruksområde enn 6 meter.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder farve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i bygda forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farve.

c) BEBYGGELSENS HØYDE, PLASSERING, TOMTEINNDELING M.V.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur. Grunnmurkonstruksjon utført med synlige pilarer tillates ikke.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 25 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjenes og bodenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

Før utbygging av områdene E – F – G – H kan igangsettes, skal det for disse foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise

- områdets begrensning
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og takvinkel
- fellesarealer
- parkeringsplasser, garasjer
- interne veger
- atkomst
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

M.M.

d) UTNYTTELSESGRAD.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. For feltene A – B – C skal bebygd grunnflate, eks. garasje ikke overstige 0,07% av tomtens nettoareal.

For feltene E – F – G – H skal den samlede grunnflaten i hyttene eks. garasjer, ikke overstige 0,15% av tomtens nettoareal.

f) FELLES AREAL.

Fellesarealet skal nyttes til felles avkjørsel, biloppstillingsplass og garasjer for eiendommene.

g) UBEBYGD AREAL I PLANOMRÅDET.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, gjerder etc. må godkjennes av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring.

I planområdet bør det kun foretas tynning av skog og annet skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

Vegskjæringer og –fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Gjerder rundt de enkelte hytter bør ikke oppføres. En evt. inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets høyde, konstruksjon, farge og plassering. Gjerdet bør fortrinnsvis oppføres i tradisjonelle materialer som skigard, steinmur, hekk etc.. Flettverksgjerder av stål tillates ikke.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vang kommune si hovudmålsetting for Tyinkrysset er å leggje til rette for at området kan utvikle seg til ein stor, berekraftig heilårs reiselivsdestinasjon

Vang kommune

Tyinkrysset

KOMMUNEDELPLAN

|føresegn|



Tyinkrysset

KOMMUNEDELPLAN

|Føresegn|

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

Vedteke i KS (Sak 049/23) 15.06.2023 med heimel i plan- og bygningslova, av 27.6.2008 nr. 71, § 11-15.

Plan-ID: 2015003

Sist revidert: 06. juni 2023
Framsidefoto: Skikøyring frå Skørsnøse © Lars Østbye Hemsing

Innhald

1. Siktemål med planen 5
2. Fellesføresegn for heile planområdet (§11-9) 5
3. Om tilhøvet til detaljregulering (§ 11-9 nr. 1) 7
3.1. Plankrav 7
3.2. Krav om detaljregulering 7
3.3. Unntak frå plankrav 7
4. Føresegn for arealføremål (§§11-10 og 11-11) 8
4.1. Bygg og anlegg (§ 11-7 nr. 1) 8
4.1.1. Fritidsbustadar 8
4.1.2. Sentrumsføremål 10
4.1.3. Fritids- og turistføremål 10
4.1.4. Næring 10
4.1.5. Kombinert bygg og anlegg 11
4.1.6. Kombinert bygg og anlegg – KBA_01 12
4.1.9. Idrettsanlegg alpin 12
4.1.10 Bustadtomter på Høgset 13
4.1.11 Kombinert bygg og anlegg – K_PMR1 13
4.1.12 Kombinert bygg og anlegg – KBA_03 14
4.1.13 Kombinert bygg og anlegg – KBA_04 14
4.1.14 Kombinert bygg og anlegg – KBA_05 14
4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2) 15
4.2.1. Parkering P1, P2 og P3 15
4.2.2. Høgdebasseng HB_01 15
4.2.3. Tilkomstveger til utbyggingsfelt 15
4.3. Grønstruktur (§ 11-7 nr. 3) 15
4.3.1. Naturområde 15
4.3.2. Turdrag 15
4.3.3. Kombinert grønstrukturføremål 15
4.4. Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsføremål (§ 11-7 nr. 5) 16
4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 11-7 nr. 3) 16
4.5.1. Miljøkvalitet i vassdrag 16
4.5.2. Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag 16
4.5.3. Verna vassdrag 16
5. Tilhøve som skal avklarast i reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8) 16
5.1. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) 16
5.2. Flaum og skred 17

Vedteke føresegn FK-049/23, 15.06.2023

5.2.1 Flaum - aksemdsområde 17
5.2.2 Kartlagt skredområde 17
5.2.3 Skred - aktsemdsområde 17
5.3. Overvatn 18
5.4. Grunnforureining 18
5.5. Naturmangfald 18
5.6. Om ikkje koordinatfesta tomter 19
5.7. Langrennsløyper, stigar og sykkelløyper 19
5.8. Tilkomstveg til Steinhaug(omsynssone H810_6) 19
5.9. Andre krav 19
6. Om vatn, avløp og overvatn 19
7. Føresegner til omsynssoner (pbl § 11-8) 20
7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a) 20
7.1.1. Støy 20
7.1.2. Faresoner 20
7.2. Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b) 21
7.3. Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl § 11-8 c) 21
7.4. Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d) 22
7.5. Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e) 22
7.6. Tilhøve til eldre detaljreguleringar (pbl § 11-8 f) 22
8. Rekkefylgjeføresegn (pbl § 11-9 nr.4) 23
8.1. For alle område avsett til bygg og anlegg i kommunedelplanen gjeld 23
8.1.1. Vatn, avløp og høgdebasseng 23
8.2. For alle utviklingsområde innanfor omsynssone H410_1 i kommunedelplanen 24
8.3. Særskilt rekkefylgjekrav for omsynssone H810_09(UH3) 24

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

1. Siktemål med planen

Hovudmålsettinga til Vang kommune er å leggje til rette for at Tyinkrysset skal utvikle seg til ein stor, berekraftig heilårs reiselivsdestinasjon. Saman med grunneigarar og næringslivet ynskjer kommunen å arbeide aktivt og langsiktig for å nå målsettingane som ligg i masterplanen som er utarbeidt for området.

2. Fellesføresegn for heile planområdet (§11-9)

Føresegner som gjeld for heile planområdet:

- Utbyggingsavtalar:
  - I framtidige byggjeområder vist i plankartet vil utbyggingsavtale vera ein føresetnad før utbygging, jf. vedtak i sak KS-057/06 og pbl § 17-2.
  - Utbyggingsavtale skal sikre anlegg og infrastruktur som vegar, parkering, brøyting, skiløyper, vassforsyning, avløp, fjern-/nærvarmeanlegg, sykkelstigar eller elvekryssningar og andre aktuelle fellestiltak.
  - Ei utbyggingsavtale mellom grunneigar og/eller utbyggar og kommunen skal avklare ansvarsfordeling for utbygging av desse tiltaka:
    - Teknisk og grøn infrastruktur (t.d felles avkøyring, vatn og avlaup, parkering, ladestasjon)
    - Bustadpolitiske tiltak og utforming av bygg (t.d fordeling av bustadstyper, storleik på bueiningar, livslaupsstandard, universell utforming)
    - Særskilte tiltak som er naudsynt for gjennomføring av planvedtak
    - Tiltak der det må bli dokumentert at tiltaket er naudsynt for gjennomføring av planen og der kostnadane må fordelast etter nytte
    - Ansvarsfordeling under bygging og framtidig drift
  - Opparbeidingsplikt for veg, vatn og avløpsanlegg jf. pbl § 18-1 gjeld fullt ut.
  - Behandling av utbyggingsavtalar skal fylgje reguleringsplanarbeidet. Utbyggingsavtale skal stadfestast av kommunestyret ved vedtak av reguleringsplan. Dersom naudsynt, kan det vera eit rekkefylgjekrav i reguleringsplanen at utbyggingsavtale skal vera signert før det blir gjeve løyve til tiltak
- Kommunestyret kan i særskilte tilfelle inngå utbyggingsavtale med grunneigar og/eller utbyggar av større utbyggingstiltak også etter vedteken plan. Utarbeiding av utbyggingsavtale vil då fylgje sjølvstendig løp
- Innanfor kommunedelplanen på Tyinkrysset er det krav om tilkopling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg. Sjå føresegn 6
- Alle tiltak som førar til endra bruk for av- og påkøyrsler til europa- og fylkesveg, må godkjennast av vegeigar
- Det skal settast av naudsynt og eigna areal til trafokiosk innanfor nye reguleringsområder Trafokioskar skal plasserast lågt i terrenget og skal ikkje virke skjemmande for området
- Det skal om naudsynt settast av eigna areal til kommunal renovasjon

Vedtatt føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

- Parkering:
  Kvar biloppstillingsplass skal minimum vera 18 m^2. Tabellen under definerer kravet til kvar eining:

Arealføremål	**Biloppstillingsplass for kvar eining**
Bustad	2
Fritidsbustad med tilkomstveg	2
Hotell og overnattingsstad	0,5 pr. gjesterom
Serveringsstad	1 pr. 15 m^2 bruksareal
Leilegheitbygg	1,5 pr. leilegheit

- Kulturminne og kulturmiljø (H730_1), jf. pbl. § 11-8 d):
  - Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan og som råker kulturminner, registrerte SEFRAK-bygg eller omsynssoner kring kartlagde kulturminner, skal føreleggast kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. kulturminnelova §§ 8 og 9, anten det gjeld byggjesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.
  - Ved modernisering eller endring av eksisterande bygg må ein sjå til at den visuelle utforminga ikkje bryt med kulturlandskap- og miljø. Sjå og føresegn 7.2.
  - Dersom det i samband med arbeid eller tiltak vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona deira på minimum 5 meter. Kulturminnestyresmaktene i Innlandet skal varslast, jf. kulturminnelova § 8.

- Kantvegetasjon:
  Kantvegetasjon har stor betydning for økosystemet langs vassdraga, og det er viktig å oppretthalde eit naturleg vegetasjonsbelte med levestad for plantar og dyr. Kantvegetasjon er viktig for å motverke avrenning og fungerer godt som erosjonsvern. Den er og av stor betydning som landskapselement og kan vera viktig for friluftsliv. Ein kan skjøtte kantsona dersom ein tek omsyn òg sett att tre og buskar av forskjellig art og høgde. Snauhogst av kantsona kan berre skje etter godkjenning frå Statsforvaltaren.

  Langs vassdrag med årssikker vassføring skal det sikrast og oppretthaldast ei kantsone med breidde 4 meter på kvar side av vassdraget målt horisontalt rekna frå kanten ved normalvassføring, jf. vannressursloven § 11 fyrste ledd.

  For dei tre store vassdraga Tenla, Bjørdøla og Begna(Otrøelva) skal det oppretthaldast ei kantsone med breidde 20 meter på kvar side av vassdraget målt horisontalt rekna frå kanten ved normalvassføring, jf. vannressursloven § 11 fyrste ledd.

- For alle vassdragskryssingar knytt til t.d. tilkomstvegar, skibruar for langrenn og/eller skinedfart, stigar/sykkelløyper, mv., skal kryssing dimensjonerast slik at tryggleikskrava er ivareteke. Tiltak skal dimensjonerast for F2 – 200 års flaum + klimapåslag

Vedtekne føresegn KS-049/23 15.06.2023

3. Om tilhøvet til detaljregulering (§ 11-9 nr. 1)

3.1. Plankrav

For alle byggje- og anleggstiltak jf. pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan få vesentlig verknad for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan, jf. pbl. §§ 11-9 nr.1. og 12 – 1, 2. og 3. ledd.

I område avsett til bygg og anlegg kan tiltak etter pbl. § 1 – 6 og § 20 – 1 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan.

3.2. Krav om detaljregulering

Det er krav om detaljregulering for dei areala som på plankartet er vist med omsynssone H810_1 til H810_15. Areala har fått fylgjande namn:

Namn på areal	Omsynssone
Andstor alpin m/næring- og parkeringsareal	H810_1
Tyinkrysset sentrum	H810_2
Tyinkrysset alpin	H810_3
Andstor/Bøastølen/Steinhaug	H810_4
Vesleåne	H810_5
Synhaug	H810_6
Skaftneverhamarn	H810_7
Skørsnøse	H810_8
UH3	H810_9
Høgeset	H810_10
FT1 og FT2	H810_11
Fløgstrøndheisen	H810_12

3.3. Unntak frå plankrav

Dersom det føreligg føresegn om utbyggingsvolum og uteareal, og tilhøve til vegnett og anna lovverk er ivaretake, er fylgjande unnateke frå plankrav dersom det er i tråd med føremålet og eigedomsgrense er koordinatmålt(målebrev eller matrikkelbrev):

- Mindre tilbygg og påbygg, garasjar, uthus, anneks, ombygging av eksisterande fritidsbustader og nybygg på tidligare frådelte ikkje-bygde tomter
- Det er ikkje tillate med tiltak nærare privat veg, gangveg, stigar eller skiløype enn 15 meter. Avstanden målast frå vegen-/stigen-/løypa si midtlinje. For tilhøve til høgare funksjonsklasse, sjå kommuneplanens føresegn pkt. 1.4.
- Tiltaket skal vera tilstrekkeleg sikra mot fare. Føresegn og retningsliner knytt til utgreiing av risiko og **fare** i nye planer skal og leggjast til grunn for tiltak som er unnateke plankrav.
- Tiltaket må ikkje råke freda kulturminne.

Vedtatt føresegn i K-sak 49/23 15.06.2023

Det kan gjevast byggjeløyve (ramme- og igangsettingsløyve) for godkjent frådelte tomter som er regulert direkte i kommunedelplanen, eller i reguleringsplanar som gjeld vidare, jf. føresegn 7.5., dersom tomta er i tråd med øvrige føresegn for bygging.

Bruksendring av eksisterande bygningsmasse til føremål i samsvar med vedteken arealbruk er unnateke frå plankrav.

4. Føresegn for arealføremål (§§11-10 og 11-11)

4.1. Bygg og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

Fellesføresegn for bygg og anlegg:

- Byggjegrense mot tomtegrense er 4 m. Anna byggegrense kan fylgje av reguleringsplan og byggteknisk forskrift
- Mest mogeleg av eksisterande vegetasjon skal bevarast i samband med anleggsverksemda. Der det skal plantast til, skal stadeigen vegetasjon nyttast. Stadeigen vegetasjon blir definert som vegetasjon genetisk lik vegetasjon av same art som veks der naturleg.
- Nedbør og smeltevatn skal handterast lokalt. Dette skal ikkje førast inn på kommunalt avløpsnett
- Tomter skal ha permeable overflater for å sikre god fordrøyning
- Krav om permeable overflater ved nye tiltak
- Både generelt ved mindre og særskilt ved større utbyggingar skal ein ta omsyn til støv, støy, forsøpling, forureining, mv. , og ein må i anleggsperioda forsøke å redusere dette til eit minimum

4.1.1. Fritidsbustadar

Arealføremål: Fritidsbustad (sosi-kode: 1120)

Fylgjande skal vera retningsgivande for utnytting og bygningsvolum når nye reguleringsplanar for fritidsbustadar innanfor kommunedelplanen skal utarbeidast:

- Alle bygg på same tomt skal ha tilsvarande takvinkel, materialbruk og farge
- Utebelysning og samla lysforureining skal særskilt vurderast i nye planar og bør avgrensast til eit minimum
- Dersom det argumenterast for det kan nye reguleringsplanar ha føresegn som opnar opp for meir moderne utforming
- Solcelletak kan vurderast, men då må visuell fjernverknad utgreiast særskilt

Vedtatte føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

Eksisterande fritidsbustadar og ikkje-bygde tomter utanfor regulerte områder kan utformast slik:

Kategori	Tomter under 800 m²	Tomter frå og med 800 m²
Maksimal utnytting(BYA)	176 m²	216 m²
Hovudbygg (BYA)	100 m²	140 m²
Parkering pr. tomt, jf. føresegn 2	36 m²	
Antall bygg	Maksimalt 3	
Bygg 2 og 3 (BYA)	Maksimalt 40 m²	
Møne-/ gesimshøgde	5,5 m/4 m	
Takvinkel	Eksisterande bygg: 15°-35°; nye bygg: 25°-35°	
Byggjegrense	Bygg skal vera 4 meter frå tomtegrense	
Synleg mur	Maksimal høgde på 0,5 m	
Forstøttningsmur	Maksimal høgde på 1,2m. Utførast i naturstein	
Skjering/fylling	Høgde på fylling og/eller skjering kan maksimalt avvike 1,5 meter frå eksisterande terreng	

- Det kan vera avvik mellom oppmålt eigedomsgrense og arealføremål på tomt. Det er då arealføremålet for t.d. fritidsbustad(sosi 1120) som skal leggast til grunn ved utrekning av BYA.
- Samla tomteareal skal normalt ikkje overstige 2 daa
- Tidligare frådelte tomter til fritidsbustad kan ikkje delast opp ytterligare
- Byggjegrense skal som utgangspunkt vera 4 meter. Anna byggegrense kan fylgje av reguleringsplan og byggteknisk forskrift
- Bygg 2 og 3 kan vera garasje, uthus eller anneks
- Møne-/gesimshøgde målast frå topp grunnmur
- Samla høgde på skjering/fylling inklusiv forstøttningsmur skal ikkje overstige 1,5m
- Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Taket skal vera i matte materialar, unntak ved bruk av solcelletak. Farga på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar.
- Tilkomstvegar skal som utgangspunkt ikkje ha brattare stigning enn 1:10 (10%). Ved søknad om etablering av tilkomstvegar skal det leggast ved tverr- og breiddeprofil

For eksisterande fritidsbustadar utanfor regulerte områder som ligg innanfor omsynssone for vassdrag, kan kommunen vurdere dispensasjon for tiltak etter pbl. § 1-6, dersom krav i pbl. § 28-1 er dekt.

For eksisterande fritidsbustader som ligg utanfor regulerte område i kombinasjon med omsynssone d for automatisk freda kulturminne kan kulturminnemyndigheitene vurdere dispensasjon for tiltak etter kulturminnelova § 8 fyrste ledd.

Det er tillate med gjerde. Inntil 100 m² av tomta kan gjerdast inn som vern mot husdyr. Det tillatast berre skigard utført i samsvar med tradisjonane i Valdres. Største tillatne høgde er 1,2 m. Oppsetting av skigard skal byggjemeldast saman med bygningane eller ev. som eige tiltak. Det skal

Vedtekne (KS 049/23 15.06.2023

sendast nabovarsel i samband med tiltaket. Hytter i utbyggingsområde som blir planlagt over tregrensa bør som utgangspunkt ikkje få løyve til inngjerding.

Det er ikkje lov å sette opp straumgjerde eller anna stengsel som er til hinder for fri ferdsel over eigedommen.

Skilt, flaggstang, portalar, frittståande léveggar, parabolantenner, reklameinnretningar eller liknande er ikkje tillate. Løyve for oppføring av frittståande anlegg som utepeis, badestamp etc. kan gjevast på grunnlag av søknad i samsvar med plan- og bygningslova.

4.1.2. Sentrumsføremål

Arealføremål: Sentrumsføremål (sosi-kode: 1130)

Det er krav om detaljregulering for å sikre ei heilskapleg og god utvikling av områda.
Nytt areal i sentrum skal leggje til rette for næringsverksemd, utleigeeiningar (både fritidsbustadar og bustadar) og leilegheiter for sal. Nye tiltak med slikt føremål krev detaljregulering. Utnyttinga i denne detaljreguleringa skal vera høg. Bya blir føreslege til mellom 50 og 80 %. Mønehøgde kan vera på inntil 14 m.

4.1.3. Fritids- og turistføremål

Arealføremål: Fritids- og turistføremål (sosi-kode: 1170)

Områda er sett av til einingar for utleige og fritidsbustadar som drivast i kommersiell samanheng. Om privatpersonar er eigarar av einingane i desse områda er intensjonen frå planmyndigheita at det er pliktig utleige i ni av årets månader.

FT1, FT2 og FT3 er tre større område i kommunedelplanen som er sett av til dette føremålet. FT4 er eksisterande areal kring Filefjellstuene. Her skal utnyttinga vera høg. BYA vert føreslege til mellom 50% og 80%. Mønehøgde kan vera på inntil 14 m. Ved søknad om større tiltak innanfor det eksisterande arealføremålet FT4 må det utarbeidast ein situasjonsplan som syner samla utnytting av arealet.

4.1.4. Næring

Arealføremål: Næring (sosi-kode: 1300)

Framtidige næringsområder avsett til stadbunden næringsverksemd med servicetilbod. Det er krav om detaljregulering, jf. føresegn 3.2. Areala må få ei god utforming som harmonerer med området elles.

4.1.4.1. Særskilt for framtidig næringsområde N2

Næringsareal på toppen av Andstorheisen, N2, er sett av til bevertning/servering. Her er det berre tillate med eitt bygg som skal sjåast i samanheng med endestasjon for stolheis. Reguleringsplan skal utgreie avbøtande sikringstiltak, avbøtande tiltak for naturmangfald og avgrense fjernverknaden for bygget. Krav om visualisering av tiltak. Det skal stillast strenge krav til belysning, utforming, storleik og plassering i terrenget.

Vedteke føresegn YS-049/23, 15.06.2023

4.1.4.2. Særskilt for framtidig næringsområde N3

Næringsareal ved Børrenøsheisen på nordsida av elva Begna. Areal sett av til verkstad og lager i samband med drift av skiheis og langrennsløyper. Eigen tilkomstveg frå fylkesveg 2515, der avkøyring skal godkjennast av vegeigar. Det skal utarbeidast ein situasjonsplan i samband med byggesøknad. Det kan førast opp eit bygg på arealet med saltak. Bygget skal ha mørke og matte fargar.

4.1.5. Kombinert bygg og anlegg

4.1.5.1. Eksisterande bustadar

Arealføremål: Bustad (sosi-kode: 1110) og fritidsbustad (sosi-kode: 1120)

Eksisterande bustadar vert regulert til dette arealføremålet for å gje eigar valfridom til å velje om eigedommen skal nyttast til fritidsbustad eller bustadhus. Bruksendring krev grunngjeve søknad, jf. pbl. § 20-1.

Bustadar i området kan ha ei utnyttingsgrad lik fritidsbustader, jf. føresegn 4.1.1. Parkering, jf. føresegn 2, tel med i BYA. Det kan førast opp ein garasje på maksimalt 40 m^2.

Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar.

4.1.5.2. Eksisterande bustader i sentrum

Arealføremål: Bustad (sosi-kode: 1110), fritidsbustad (sosi-kode: 1120) og sentrumsformål (sosi-kode: 1130)

For eksisterande bustader innanfor sentrumsområde gjeld føresegn 4.1.5.1. Samstundes kan tomtane og inngå i ei heilskapleg regulering av området med sentrumsføremål. Ved bruksendring til sentrumsføremål (sosi-kode: 1130) er det krav om reguleringsplan, og felles planlegging (H810_2).

4.1.5.3. Eksisterande fritidsbustader i sentrum

Arealføremål: Fritidsbustad (sosi-kode: 1120) og sentrumsformål (sosi-kode: 1130)

Eksisterande fritidsbustader i sentrum vert regulert til dette arealføremålet for å gje eigar valfridom til å velje om eigedommen skal nyttast til fritidsbustad eller bustadhus. Bruksendring krev grunngjeve søknad, jf. pbl. § 20-1.

For eksisterande fritidsbustader innanfor sentrumsområde gjeld føresegn 4.1.1. for utnytting og utforming. Samstundes kan tomtane og inngå i ei heilskapleg regulering av området med sentrumsføremål. Ved bruksendring til sentrumsføremål (sosi-kode: 1130) er det krav om reguleringsplan, og felles planlegging (H810_2).

Vedtatte føresegn KS-09/23 15.06.2023

4.1.6. Kombinert bygg og anlegg – KBA_01

Arealføremål: næring/tenesteyting (sosi-kode:1800)

Arealet KBA_01 ved Filefjellstuene kan nyttast til næring/utleige og tenesteyting/leirskule. Utnyttingsgrad for arealet er inntil 80% BYA og mønehøgde kan vera på inntil 14 meter.

På arealføremålet regulert til sosi-kode 1500, kan det etablerast badstu/badehus som kan knytast til øvrig drift av anlegget.

4.1.7. Kombinert bygg og anlegg – KBA_02

Arealføremål: fritidsbustad (sosi-kode: 1120) og fritids- og turistføremål (sosi-kode: 1170).

Maksimal BYA lik 50 % av tomtearealet. Mønehøgde skal som utgangspunkt ikkje vera over 8m over gjennomsnittleg planert terreng. Der terrenget legg til rette for det kan det vera underetasje.

Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar. Synleg mur skal maksimalt vera 0,8 m.

4.1.8. Nye områder med kombinert føremål

Arealføremål: fritidsbustad (sosi-kode: 1120) og fritids- og turistføremål (sosi-kode: 1170).

Her er det krav om detaljregulering, jf. føresegn 3.2 og føresegn i kapittel 7.
Fylgjande skal vera retningsgivande for utformingskrava i detaljreguleringa for desse områda:

Maksimal BYA lik 50 % av tomtearealet. Mønehøgde skal som utgangspunkt ikkje vera høgare enn 12m over grunnmur. Synleg grunnmur skal vera maksimalt 0,8m. Der terrenget legg til rette for det kan det vera underetasje. Samla høgde på skjering/fylling inklusiv forstøttningsmur skal ikkje overstige 1,5m. Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Anna takform kan vurderast. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar.

4.1.9. Idrettsanlegg alpin

Arealføremål: Idrettsanlegg (sosi-kode: 1400)

- Det er krav om detaljregulering, jf. føresegn 3 og føresegn 7 omsynssoner. Dette for, mellom anna, å gjere nærare tekniske utgreiingar knytt til løysing av kryssing av E16, krav til dokumentasjon og godkjenning av heistrasear
- Alle tiltak i detaljregulering av omsynssone H810_1 skal vera i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og gjeldande forskrift om tekniske krav til taubaneanlegg, inkl. kabelanlegg for persontransport.
- Kryssinga skal skje vinkelrett på vegbane

Vedtekne føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

- Stolheis med tilhøyrande sikringstiltak over vegbana skal vera utforma slik at det ikkje kan falle noko ned på vegbana og kan skape trafikkfarlege situasjonar. Sikringstiltaket skal utformast i samsvar vegmyndigheitenes gjeldande rettleiarar med mellom anna krav til utforming og frihøgde.
- Det må i detaljreguleringa fastsetjast kven som har ansvaret for drift og vedlikehald av sikkerheitstiltaket.
- Det må innarbeidast rekkefylgjeføresegn som sikrar at sikkerheitstiltaket blir etablert før det skal utførast arbeid over offentleg veg.

4.1.10 Bustadtomter på Høgset

Arealføremål: Bustad (sosi-kode: 1110)

Bustadtomtene på Høgset kan ha ei utnyttingsgrad lik fritidsbustader, jf. føresegn 4.1.1. Parkering, jf. føresegn 2, tel med i BYA. Det kan førast opp ein garasje på maksimalt 40 m^2.

Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar.

Særskilt for tomta som er regulert til arealføremål «andre typar bebyggelse og anlegg» (sosi-kode: 1500) på Høgeset, kan hjelpekorpset få sette opp eit garasjeanlegg for å lagre køyretøy og naudsynt materiale for å auke beredskapen i området. Det kan etablerast fasilitetar med overnatting og liknande til drift av anlegget. Samla grunnflate av bygningane på tomta kan maksimalt vera 200 m2(BYA). Det kan settast opp to bygg på tomta. Parkering blir ikkje rekna med i BYA. Mønehøgde kan maksimalt vera 6,5 meter. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °.

4.1.11 Kombinert bygg og anlegg – K_PMR1

Arealføremål: parkering/masselagring/riggområde (sosi-kode:1800)

Arealet K_PMR1 ved avkøyringa frå Nystøgovegen og inn til skiheisen kan nyttast til parkering, riggområde for av- og pålessing av byggemateriell og til mellombels lagring av reinse masser. Det er ikkje tillate med bruk av knuseverk og knusing av steinmasse på området. Det skal i løpet av sumaren 2023 etablerast ein jordvoll mot sør og søraust for å avgrense innsyn til, og støy frå, området.

Området skal som utgangpunkt berre nyttast i vekedagar i tidsrommet mellom 0700 og 2100.

Vedtatt føresegn KS 07/23, 15.06.2023

4.1.12 Kombinert bygg og anlegg – KBA_03

Arealføremål: næring/utleige/bustad, fritids- og turisføremål (sosi-kode:1800)

Arealet for Filefjellsenteret kan nyttast til næring/utleige, bustad og fritidsbustad. I fyrste etasje skal det vera næring/forretning, medan det i øvrige etasjar kan etablerast bustad- og/eller fritids- og turistføremål. Utnyttingsgrad for arealet er inntil 80% BYA og mønehøgde kan vera på inntil 14 meter.

4.1.13 Kombinert bygg og anlegg – KBA_04

Arealføremål: næring/utleige, bustad og fritids- og turistføremål(sosi-kode:1800)

Arealet KBA_04 kan nyttast til næring/utleige, bustad og fritids- og turistføremål.

Maksimal BYA lik 60 % av tomtearealet. Mønehøgde skal som utgangspunkt ikkje vera over 12m over gjennomsnittleg planert terreng.

Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar. Synleg mur skal maksimalt vera 0,8 m.

4.1.14 Kombinert bygg og anlegg – KBA_05

Arealføremål: bustad, fritidsbustad og fritids- og turistføremål(sosi-kode:1800)

Arealet KBA_04 kan nyttast til bustad, fritidsbustad og fritids- og turistføremål.

Maksimal BYA lik 50 % av tomtearealet. Mønehøgde skal som utgangspunkt ikkje vera over 10m over gjennomsnittleg planert terreng. Der terrenget legg til rette for det kan det vera underetasje. Samla høgde på skjering/fylling inklusiv forstøttningsmur skal ikkje overstige 1,5m.

Hovudmaterialet i alle bygg skal vera tre eller naturstein. Alle bygg skal ha saltak med mønevinkel mellom 25° og 35 °. Taket skal vera i matte materialar. Fargane på bygga skal vera i naturfargar (til dømes jernvitrolbehandla) eller i jordfargar. Synleg mur skal maksimalt vera 0,8 m.

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

4.2.1. Parkering P1, P2 og P3

Arealføremål: Parkering (sosi-kode: 2080)

Det er tre store parkeringsplassar i Tyinkrysset. Ein eksisterande (P1) i Tyinkrysset sentrum, ein som skal etablerast i samsvar med kommunedelplanen på nordsida av E16 (P2) og ein som skal etablerast på sørsida av E16 i samband med Fløgstrøndheisen(P3). For P2 er det krav om detaljregulering, jf. føresegn 3, saman med andre areal i omsynssone H810_1. Det er òg sett eit rekkefylgjekrav, jf. føresegn 8 for etablering av veg til og frå E16. For P3 er det krav om detaljregulering i samband med omsynssone H810_13.

4.2.2. Høgdebasseng HB_01

Arealføremål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (sosi-kode: 2001)

Det er sett av areal til eitt nytt høgdebasseng ved Grøvstølen, HB_01, med tilkomst frå Grøvstølvegen. Høgdebassenget ligg på høgdekote 905 m.o.h. Eventuelle bygg på eigedommen skal leggast lågt og anonymt i terrenget og tilpassast omkringliggjande bygningar i stil og utforming.

4.2.3. Tilkomstveger til utbyggingsfelt

Arealføremål: Hovudveg (sosi-kode: 1122)

Tilkomstvegar skal ha ei breidde på 3 til 5 meter og skulder på 0,3 meter på kvar side. Vegen kan nyttast som trase for leidningar for vatn, avløp, elektriske kablar, tele- og tv-kablar. Etablering av tilkomstveg er søknadspliktig, jf. pbl. 20-1.

4.3. Grønstruktur (§ 11-7 nr. 3)

4.3.1. Naturområde

Arealføremål: Naturområde (sosi-kode: 3030)

Området er eit våtmarksområde med myr og elveslette/-kant. Her skal det ikkje setjast i verk tiltak som kan påverke området negativt. Grøfting, tiltak som kan påverke grunnvatn etc. skal ikkje skje.

4.3.2. Turdrag

Arealføremål: Turdrag (sosi-kode: 3020)

Området er ein del av ei gamal ferdselsåre. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan skade ferdselsåra.

4.3.3. Kombinert grønstrukturføremål

Arealføremål: Kombinert grøntstrukturområde (sosi-kode: 3800)

Områda skal leggje til rette for grønstruktur i planområdet langs elva, samt fremje friluftslivet nær elvekanten. Innanfor desse områda kan bygg og anlegg som tener til området sitt bruk etablerast,

Vedteke føresegn KS-049/23, 15.06.2023

til dømes gapahukar og lett opparbeiding av trase for skiløype og tursti. Tiltak krev søknad og løyve.

4.4. Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsføremål (§ 11-7 nr. 5)

I LNFR-område er arbeid og tiltak nemnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 elles ikkje tillate, dersom dei ikkje er knytt til stadbunden næring. Dette gjeld også frådeling til slike føremål.

4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 11-7 nr. 3)

4.5.1. Miljøkvalitet i vassdrag

Alle vassdrag skal ha «minst god økologisk og kjemisk tilstand», jf. Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskrifta), av 15.12.2006 nr. 1446, § 4. Dei vassdraga som er sterkt påverka av menneskeleg aktivitet, til dømes dei kraftig regulerte, skal «minst ha godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand», jf. vannforskrifta § 5. Dette vil oppretthalde vatnet som ressurs både for folk, planter og dyr.

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som rører ved overflatevatn eller grunnvatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional plan for vassforvaltning og vassforskrifta §§ 4-7. Planforslag og tiltak som kan medføre at miljømåla ikkje nåast eller at tilstanden forringast skal vurderast etter § 12 i vannforskriften.

4.5.2. Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfylling, grusuttak og andre inngrep som endrar dei økologiske og/eller fysiske tilhøva i og langs vassdrag og i område som vert oppfatta som ein del av vassdragsnaturen, som sidebekker, kantsona etc., er ikkje tillate utan dispensasjon frå Lov om vassdrag og grunnvann (vannressurslova), av 24.11.2000 nr. 82, og/eller Lov om laksefisk og innlandsfisk mv., av 15.5.1992 nr. 47.

4.5.3. Verna vassdrag

Jf. «Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag» har Begnavassdraget frå Otrøvatnet til Strøndafjorden med sideelver varig vern mot vidare kraftutbygging i medhald av verneplan I og II, og elles mot utbygging og inngrep som kan skade eller redusere verneverdiane i vassdraget.

5. Tilhøve som skal avklarast i reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)

5.1. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar for utbyggingsføremål skal det gjennomførast ROS-analyse, jf. pbl. § 4-3. ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarheitstilhøve som ikkje er avklart på overordna plannivå. Avbøtande tiltak skal inngå i ROS-analysen. Aktuelle avbøtande tiltak skal vera gjennomført før det gjevast løyve til utbygging.

Vedtatt føresegn i KS 149/23 15.06.2023

5.2. Flaum og skred

5.2.1 Flaum - aksemdsområde

- NVEs aktsemdskart for elv- og vassførekomst er lagt til grunn for omsynssone H320_1 i plankartet. Innanfor denne omsynssona er flaumfare ikkje avklara og skal ikkje nyttast til utbyggingsføremål før reelle flaumfare er kartlagt
- Det gjevast ikkje løyve til bygging i omsynssone H320_1 langs vassdrag før krav til sikker grunn for bygging, jf. pbl. 28-1, er dokumentert og tryggleiksklasse avklara
- Minimum 20 meter på kvar side av bekker og elver er potensielle fareområde for flaum og skal som hovudregel ikkje nyttast til utbyggingsføremål. Byggverk skal plasserast eller sikrast slik at det ikkje oppstår skade ved erosjon, og på strekningar med lausmasseskråningar høgare enn 20 meter skal breidda minst vera lik høgda, jf. byggteknisk forskrift
- Naudsynte tryggleikstiltak mot flaum skal inngå i reguleringsplan der dette er aktuelt
- Naudsynte tryggleikstiltak mot flaum skal vera ferdigstilt før utbygging av området settast i gang.

5.2.2 Kartlagt skredområde

- All verksemd i skredutsette område skal ta omsyn til risiko for skred/ras. Syner til tematisk plankart med reelle faresoner for ras- og skredfare, jf. pbl. § 11-8, 3. ledd bokstav a
- Faresone H310_1 i plankartet syner kartlagde skredområder (NGI rapport 20110966-00-2-R) med sikkerheitsklasse lågare enn S2
- Faresone H310_2 i plankartet syner kartlagde skredområder (NGI rapport 20110966-00-2-R) med sikkerheitskasse lågare enn S3
- Innanfor kartlagt område er det forbod mot etablering av tiltak. Tiltak kan berre etablerast dersom sikring er fagleg godt nok utgreia og innanfor aktuell tryggleiksklasse jf. byggteknisk forskrift
- Krav til tryggleik i byggteknisk forskrift skal vera dokumentert og etablert før bygging kan starte
- Naudsynte tryggleikstiltak mot skred og flaumskred skal inngå i reguleringsplan der dette er aktuelt
- Naudsynte tryggleikstiltak mot skred og flaumskred skal vera ferdigstilt før utbygging av området settast i gang.

5.2.3 Skred - aktsemdsområde

- Faresone H310_3 syner NVEs aktsemdssone for skred og krav til sikker byggegrunn er ikkje dokumentert, jf. pbl § 28-1. Innanfor denne omsynssona er skredfare ikkje avklara og skal ikkje nyttast til utbyggingsføremål før reelle skredfare er kartlagd
- Det gjevast ikkje løyve til bygging i omsynssone H310_3 før krav til sikker grunn jf. pbl. 28-1 er dokumentert og tryggleiksklasse avklara

Vedteke føresegn IKS-049/22 - 15.06.2023

5.3. Overvatn

Ved ny busetnad og/eller større ombygging/rehabilitering (fortetting eller nye område) gjeld fylgjande, jf. byggteknisk forskrift:

- Overvatn skal som utgangspunkt handterast lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annan måte
- Ved utarbeiding av nye detaljreguleringar skal det utarbeidast eigen plan for overvatn som skal fylgje planprosessen. Det må settast av tilstrekkeleg areal for handtering av overvatn gjennom infiltrasjon, fordrøyning og trygg overføring av overvatn til nærliggjande vassdrag. Retningsline og faglege tilrådingar frå Norges vassdrags – og energidirektorat og tretrinnsstrategien skal leggast til grunn
- Moment som skal avklarast i planen for overvatn(lista er ikkje uttømmande):
  - Kor mykje overvatn(nedbør og smeltevatn) vil utbygging generere, og kor mykje overvatn må ein dimensjonere for
  - Kva kapasitet har nærliggjande vassdrag og område for infiltrasjon/fordrøyning
  - Korleis vil ulike tiltak påverke nærliggjande vassdrag og eksisterande infiltrasjon/fordrøyning
  - Korleis sikre flaumvegar gjennom heile utbyggingsområdet
- Dersom auka mengder med overvatn skal leiast til resipient i vassdraga må ein dokumentere at desse kan ta imot auka vassmengder utan at dette gjev auka risiko for flaum- og erosjon for tredje part. Dersom det ikkje er mogleg å leie vatnet til resipient utan at det gjev auka risiko for flaum- og erosjon, må det stillast krav om lokal fordrøyning utan auka utslepp til resipienten, eventuelt vil området ikkje eigne seg til utbygging
- Ved fortetting, nye utbyggingsområde, gater/vegar, eller endringar av eksisterande tilhøve skal handtering av overvatn gjevast ekstra merksemd. Bruk av gater/vegar/parkeringsplassar /grøntanlegg/overflatebasseng til fordrøyning på overflate skal utgreiast. Det skal vurderast vassvegar på overflata slik at vatnet i ekstreme situasjonar kan leiast vidare utan at skade oppstår
- Overvatn skal ikkje førast inn på kommunalt avløpsanlegg

5.4. Grunnforureining

I område med forureina grunn eller fare for forureining av grunnen skal Forskrift om begrensning av forureining leggast til grunn for all plan- og byggjesaksbehandling.

5.5. Naturmangfald

Naturmangfaldlova, lov av 19.6.2009 nr. 100, kapittel 2, gjev reglar om berekraftig bruk av naturmangfaldet. Lova § 7 seier at prinsippa i paragrafane 8 til 12 skal liggje til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit, og vurderinga skal gå fram av avgjerda. Kunnskapsgrunnlaget er viktig for ei avgjersle, jf. § 8. Er ikkje kunnskapsgrunnlaget godt nok, seier «føre-var-prinsippet» at ein skal unngå skade på naturmangfaldet, jf. § 9. I vurderinga skal òg samla belastning på økosystemet inngå, jf. § 10.

Der konsekvensutgreiing syner tvil om datagrunnlaget for naturmangfald er godt nok, er det krav om kartlegging i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

Vedteke føresegn i KS-møte 13.06.2023

5.6. Om ikkje koordinatfesta tomter

Tomter som ikkje er koordinatfesta skal ha oppmålingsforretning **før** ny detaljregulering kan godkjennast.

5.7. Langrennsløyper, stigar og sykkelløyper

Ved detaljregulering skal ein sikre eksisterande langrennsløyper og stigar. Større stigar som råkast av utbygging skal takast vare på. Alternativt skal ein sikre omlegging eller at ferdsleåra løysast på ein god måte.

Ein skal så langt det lar seg gjera innarbeide og etablere nye langrennsløyper som kan knyttast til eksisterande løypenett. Eit viktig siktemål vil vera at ein relativt enkelt kan koma til langrennsløype frå alle areal avsett til utbyggingsføremål. Det skal knyttast rekkefyljekrav for å sikre opparbeiding av langrennsløypene og planfrie kryssingar der dette er naudsynt.

Eksisterande langrennsløyper har for mange vegkryssingar i plan, og i nye detaljreguleringar og gjennom utbyggingsavtaler må ein forsøke å redusere desse til eit minimum. Når eksisterande langrennsløyper skal utbetrast og nye langrennsløyper etablerast må det settast av tilstrekkeleg breidde på høvesvis 5 – 8 meter.

Innanfor planområdet må ein forsøke å etablere ei tidlegløype for langrenn. Denne må tilfredsstille standarar som er sett for slik løype.

Dersom tilhøva legg til rette for det skal ein vurdere å etablere eigne sykkelstigar og sykkeltrasear innanfor detaljreguleringa.

5.8. Tilkomstveg til Steinhaug(omsynssone H810_6)

Ved detaljplanlegging av Andstor(omsynssone H810_4) skal det planleggjast ny heilårs tilkomstveg gjennom planområdet opp til Steinhaug.

5.9. Andre krav

For utbyggingsområde i eksponerte lisider skal det stillast krav i føresegna til bl.a. terrengtilpassing, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg skal det stillast krav om eigne geotekniske vurderingar med omsyn til risiko- og sårbarheit.

Særskilt for areal avsett til fritidsføremål (sosi-kode 1120) skal det takast omsyn til eksisterande og omkringliggjande hytter, og forsøke å bevare dei eksisterande kvalitetane for området.

6. Om vatn, avløp og overvatn

Det er utarbeidd rammeplan for vatn og avløp for planområdet, og det er etablert eit nytt kommunalt vassverk på Tyinkrysset som fekk konsesjon til grunnvassuttak av to borebrønnar og uttak på 20 l/s den 17.06.2019(ref. 201834239-13). Uttak av grunnvatn skal ikkje overskride gjeldande konsesjon. Dersom det blir naudsynt med høgare uttak av vatn enn det gjeldande konsesjon gjev høve til, så skal det søkjast ny konsesjon jf. vassressurslova kapittel 8.

Vedtatt føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

Frå Tyinkrysset vassverk skal det pumpast vatn opp til høgdebasseng på Grøvstølen(kote 905) og etter kvart høgdebassenget i Nedre Steinhaug(kote 970). Høgdebassenget på Grøvstølen vil forsyne Tyinkrysset sentrum og deler av Andstor. Vatn frå dette høgdebassenget vil og pumpast vidare opp til dagens høgdebasseng i Børrelie som skal forsyne Børrelie, Gudbrandslie, Nystuen og Varden 1 og 2. Det er og lagt overføringsledning til nordsida av E16 med trykk 970, slik at høgdebassenget i Nedre Steinhaug potensielt kan forsyne opp til høgdekote 940 ved framtidig utvikling av området.

Høgdebassenget i Nedre Steinhaug(kote 970) vil når dette er etablert forsyne deler av Andstor, samt Midtre- og Øvre Steinhaug høgdebasseng på hhv. kote 1030 og 1090. Vidare er planen at det blir etablert overføringsledning frå Midtre Steinhaug(1030) og over til Skørsnøse og Bjørdalslie, slik at dette høgdebassenget kan forsyne opp til høgdekote 1000 i desse områda.

Innanfor kommunedelplanen på Tyinkrysset er det krav om tilkopling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg. Kommunen kan gje unntak frå dette kravet dersom det etter ei nærare vurdering er førehaldsmessig langt undå kommunale vatn- og avløpsledningar, og det ikkje truleg at det vil koma i nær framtid frå søknadstidspunktet.

Eksisterande hytter og godkjent frådelte tomter mellom høgdekote 875 og 940 kan kople seg til eksisterande anlegg. Vassabonnentar som får eit trykk over 6 bar pliktar å installere reduksjons- og tilbakeslagsventil.

Detaljplanar for vatn- og avløpsanlegg(VA-plan) skal leggast fram til særskilt godkjenning i kommunen, og godkjent VA-plan skal fylgje reguleringsplan ved vedtak. Kommunen sin VA-norm skal leggast til grunn for prosjektering og bygging av VA-anlegget.

Det skal utarbeidast eigen plan for overvatn(nedbør og smeltevatn) for å sikre ei heilskapleg handtering av dette i nye utbyggingsområde, jf. føresegn 5.3.

7. Føresegner til omsynssoner (pbl § 11-8)

7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

7.1.1. Støy

Støyømfintlege tiltak skal ikkje lokaliserast innanfor kartlagt raud støysone (H210).

Ved tiltak innanfor gul støysone (H220) skal det gjennomførast støyberekningar som viser støynivå inne og ute ved byggjet sine fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane i T-1442 overskridast.

7.1.2. Faresoner

- Faresone H310_1 syner kartlagde skredområder (NGI rapport 20110966-00-2-R) med sikkerheitsklasse lågare enn S2.
- Faresone H310_2 syner kartlagte skredområder (NGI rapport 20110966-00-2-R) med sikkerheitskasse lågare enn S3.
- Faresone H310_3 syner aktsemdssone utanfor kartlagte områder, og krav til sikker byggegrunn er ikkje dokumentert, jf. pbl § 28-1.

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

- Faresone H320_1 syner aktsemdsone rundt elv- og vassførekomst, og krav til sikker byggegrunn er ikkje dokumentert, jf. pbl § 28-1.

Det kan ikkje settast i gang byggetiltak innanfor kartlagte faresonar for skred i samsvar med gjeldande tryggleiksklassar i byggteknisk forskrift før tilstrekkeleg sikring er prosjektert av fagkyndige og er etablert.

For potensielle fareområder må tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med tryggleikskrav sett i byggteknisk forskrift vera dokumentert ivaretake før bygging kan starte.

7.2. Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Omsynssone H410_1 gjeld utviklingsområde rundt Tyinkrysset, og skal sikre at tiltak kjem området til gode og ynskja utvikling vert gjennomført.

7.3. Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

I planområdet er det sett av fem større områder med omsynssone for å sikre førekomsten av samanhengande kulturminner- og miljø. Desse omsynssonene har fått namnet:

- H570_1 Oppdalstølen
- H570_2 Høgeset
- H570_3 Grihamarstølen
- H570_4 St. Thomaskyrkja
- H570_5 Gamlestøga.

Omsynssonane skal oppretthaldast som områder utan synlege moderne inngrep for å sikre omsynet til kulturminneverdiane. Områda skal forvaltast slik at den visuelle opplevinga av landskapet med kulturminner og kulturmiljø oppretthaldast som grunnlag for kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Det skal ikkje utførast maskinell verksemd eller andre tiltak som kan skade kulturminneverdiane. Eventuelle tiltak, inkludert hogst, innanfor omsynssonane skal avklarast med regionale kulturminnemyndigheiter som enkeltsaker eller gjennom reguleringsplan. Dette gjeld også turvegar i plankartet. Ved behandling av søknad om tiltak skal omsynet til kulturmiljøet vektleggast før det blir take avgjerd om tiltaket kan gjennomførast , og om lokalisering og utforming av tiltaket.

Særskilt for Kongevegen er det lagt inn to omsynssoner. Desse er:

- H570_06 - strekningar av kongevegen som er høveleg godt bevara, og
- H570_07 der den er heilt eller delvis oppgradert og blir nytta som køyre- eller tilkomstveg

Særskilt for omsynssone H570_06, vern av kulturminne - Kongevegen
Den Bergenske Kongevei skal ivaretakast med dagens lineføring, kurvatur, breidde og dekke. Det må ikkje gravast i vegen, køyrast med tunge køyretøy på vegen, eller brøyte vegen utan at det er avklart med kulturminnestyresmaktene. Arbeid nær kongevegen skal utføres på ein skånsam måte med minst mogleg inngrep. Endringar i vernesona skal godkjennast av Vang kommune og Innlandet fylkeskommune.

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

Særskilt for omsynssone H570_07, vern av kulturminne – Kongevegen
Den Bergenske Kongevei skal ivaretakast som en samanhengande, historisk veg og ikkje byggjast ned. Arbeid nær kongevegen skal utføres på ein skånsam måte med minst mogleg inngrep. Endringar i vernesona skal godkjennast av Vang kommune og Innlandet fylkeskommune.

Innanfor omsynssone H570_8 for vassdraga Begna, Bjørdøla og Tenla skal kantvegetasjon bevarast. Det er ikkje tillate med tiltak som kan øydelegge eller reduserer den økologiske funksjonen til kantsona.

7.4. Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d)

Innanfor omsynssone H730 ligg automatisk freda kulturminner, jf. Kulturminnelova §§ 4, 6 og 8. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Alle tiltak innanfor sonane skal føreleggjast kulturminnemyndigheitene for uttale. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er forbode utan dispensasjon frå kulturminnelova.

7.5. Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)

Det er stilt krav om felles planlegging (dvs. detaljregulering) av fleire eigedommar. Det er totalt 13 ulike område som er merka i plankartet med omsynssone H810_1 til H810_13. Desse enkelte områda må sjåast i samanheng for å sikre heilskapleg utvikling av naudsynt infrastruktur som tilkomstveg, parkering, vatn og avløp, straum, fjern-/nærvarmeanlegg, samanhengande grøntareal, langrennsløyper, stigar og sykkelløyper, kryssingspunkt for alpintrasé og langrenn, m.v.

7.6. Tilhøve til eldre detaljreguleringar (pbl § 11-8 f)

Vedtekne reguleringsplanar i lista nedanfor gjeld fullt ut. Desse er markert i kartet med omsynssone H910_1 til H910_25.

Namn på reguleringsplan	Plan-ID	Vedtaksdato	Omsynssone
Varden I	0545R028	11.03.1985	H910_4
Børrenøse	0545R004	15.10.1992	H910_13
Varden II	0545R029	04.02.1999	H910_1
Nystøga hyttegrend	0545R016	27.06.2002	H910_6
Børrelia II	0545R003	27.06.2003	H910_8
E16 Grihamar Varpe	0545R065	22.04.2004	H910_21
Gudbrandslie	0545R035	28.04.2005	H910_11
R27 -Tørrisheis	0545R027	30.03.2006	H910_15
Øvre Gudbrandslie	0545R048	20.06.2006	H910_10
Vardejordet	0545R057	29.09.2007	H910_5
Børrelia I	0545R056	07.02.2008	H910_9
Reguleringsplan Vesleåntjednet	0545R069	16.06.2009	H910_22
Tenlelie	0545R079	28.10.2010	H910_7
E 16 Nystuen - Fylkesgrense	0545R085	15.12.2011	H910_3
Busslomme ved Tyinkrysset	2012004	23.05.2012	H910_16
E16 Varpe bru-Nystuen	2011004	24.05.2012	H910_17

Massedeponi ved Varpe bru	2012003	23.05.2013	H910_20
Reguleringsplan for E16 Varpe bru-Nystuen	2013002	19.09.2013	H910_2
Reguleringsplan for justering av E16 ved Kolabrune	2014002	24.09.2015	H910_18
Børrenøse	2015005	17.11.2015	H910_14
Reguleringsplan for vassverk og vassreinseanlegg Tyinkrysset	2016004	20.09.2018	H910_19
Synhaug	0545R054	20.09.2007	H910_23
Tindesyn	2017005	14.12.2018	H910_12
Ingrids hyttegrend	0545R087	15.12.2011	H910_24
Tyinkrysset fjellstue m/alpin	0545R086	22.04.2015	H910_25

8. Rekkefylgjeføresegn (pbl § 11-9 nr.4)

8.1. For alle område avsett til bygg og anlegg i kommunedelplanen gjeld

- Før det gjevast løyve til tiltak innanfor område avsett til bygg og anlegg, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, er det krav om reguleringsplan for aktuelt utbyggingsområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
- Utbyggingsavtale skal fylgje planprosess for reguleringsplan, og stadfestast av kommunestyret ved vedtak av reguleringsplan når føresetnadane for å inngå avtale for øvrig er til stades jf. pbl. §§ 17-2 og 17-3.

8.1.1. Vatn, avløp og høgdebasseng

- Detaljplan for vatn- og avløpsanlegg(VA-plan) skal leggast fram til særskilt godkjenning i kommunen, og godkjent VA-plan skal fylgje reguleringsplan ved vedtak.
- Utbygging av nye utviklingsområder skal fylgje etappane og trykksonane fastsett i rammeplan for VA. Tekniske løysingar som er sett i rammeplanen skal takast omsyn til og vidareførast ved detaljregulering. Det skal nyttast rekkefylgjekrav for å sikre opparbeiding av til dømes ledningsnett, høgdebasseng, trykkaukarar og reduksjonsventilar
- Særskilt for høgdebasseng Grøvstølen kote 905(HB_01)
  Før det gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet avsett til bygg og anlegg, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, skal høgdebasseng på Grøvstølen på høgdekote 905 vera etablert og sett i drift. Det same må ny hovudledning frå Tørrisbrua til høgdebasseng på Grøvstølen og på strekninga forbi Grihamarstølen
- Før det gjevast løyve til større tiltak innanfor høgdekote 875 til 940 må høgdebasseng på høgdekote 970 vera etablert og sett i drift. Når dette høgdebassenget er etablert og sett i drift, så kan ein i samband med detaljplan for vatn og avløp og tilgjengeleg vasskapasitet vurdere bruk av trykkaukar frå høgdebassenget for å forsyne einingar mellom høgdekote 940 og 1000. Dette vil vera ei mellombels løysing fram til høgdebasseng på høgdekote 1030 er etablert og sett i drift. Tekniske løysingar og talet einingar skal i tilfelle godkjennast av kommunen.

Vedtatt føresegn jf KS-049/23, 15.06.23

8.2. For alle utviklingsområde innanfor omsynssone H410_1 i kommunedelplanen

- Før det gjevast løyve til tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1 innanfor omsynssone H410_1, skal naudsynt infrastruktur vera etablert til utbyggingsområde markert med omsynssone H810_1. Vidare skal Andstorheisen vera sikra opparbeidd.

  Fyrste ledd er ikkje til hinder for frådeling etter pbl. § 20-1 fyrste ledd bokstav m, når området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. føresegn 3.1 og 3.2.

  Ved vurderinga av om Andstorheisen er sikra opparbeidd, vil kommunen krevja at alpinanlegget er detaljregulert, jf. føresegn 3.2(H810_1). Vidare vil kommunen krevja at Andstorheisen er fullfinansiert og at det ligg føre tilfredsstillande sikkerheit tilsvarande dei totale byggjekostnadene

- Saman med etablering av parkeringsplass P2 skal tilkomstveg til parkeringa (på nordsida av europavegen) og tilbake til E16 (på sørsida av europavegen) etablerast. Statens vegvesen skal godkjenne byggjeteikningane.
- Før det gjevast løyve til frådeling eller tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1 innanfor omsynssone H810_6(Synhaug), H810_5(Vesleåne) og H810_9(UH3) skal tilkomstveg og bru markert med omsynssone H830_1 i kartet vurderast og om naudsynt dimensjonerast for planlagt bruk.
- Før det gjevast løyve til frådeling eller tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1 innanfor omsynssone H810_4(Andstor/Bøastølen/Steinhaug) skal tilkomstveg og bru markert med omsynssone H830_2 i kartet vurderast og om naudsynt dimensjonerast for planlagt bruk.

8.3. Særskilt rekkefylgjekrav for omsynssone H810_09(UH3)

- Før det gjevast løyve til tiltak jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1 innanfor område H810_9, skal flaum- og rasfare kartleggast og eventuelle sikringstiltak vera etablert jf. pbl. §28-1 og krav sett i TEK-17
- Det skal og utarbeidast situasjonsplan av området jf. føresegn for bebyggelsesplan UH3, datert 29.01.08

Vedteke føresegn KS-060/23, 15.06.2023

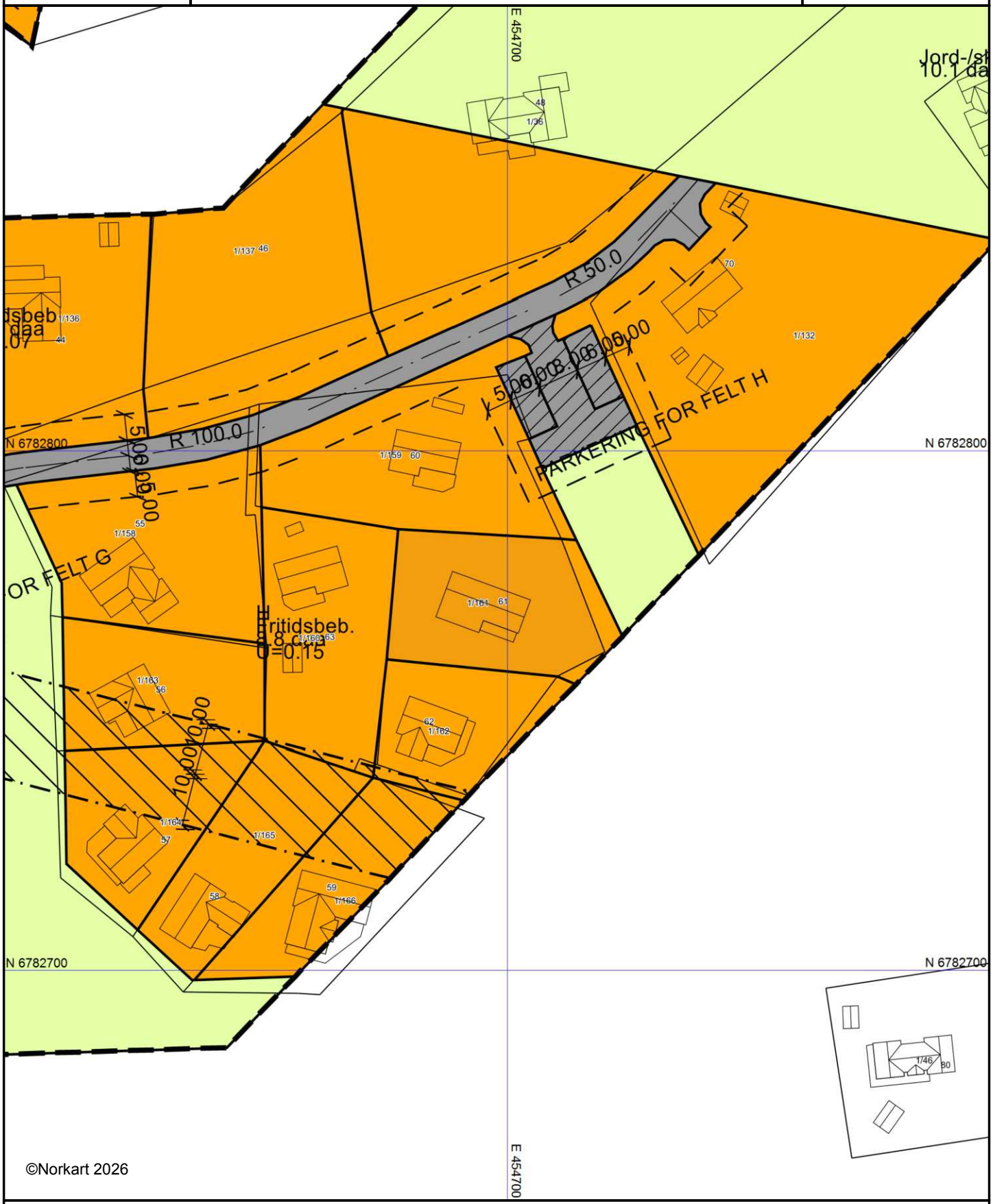
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/161
Adresse: Vardevegen 61
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3454 1/161		
Utskriftsdato	24.03.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

12 Berørte datasett

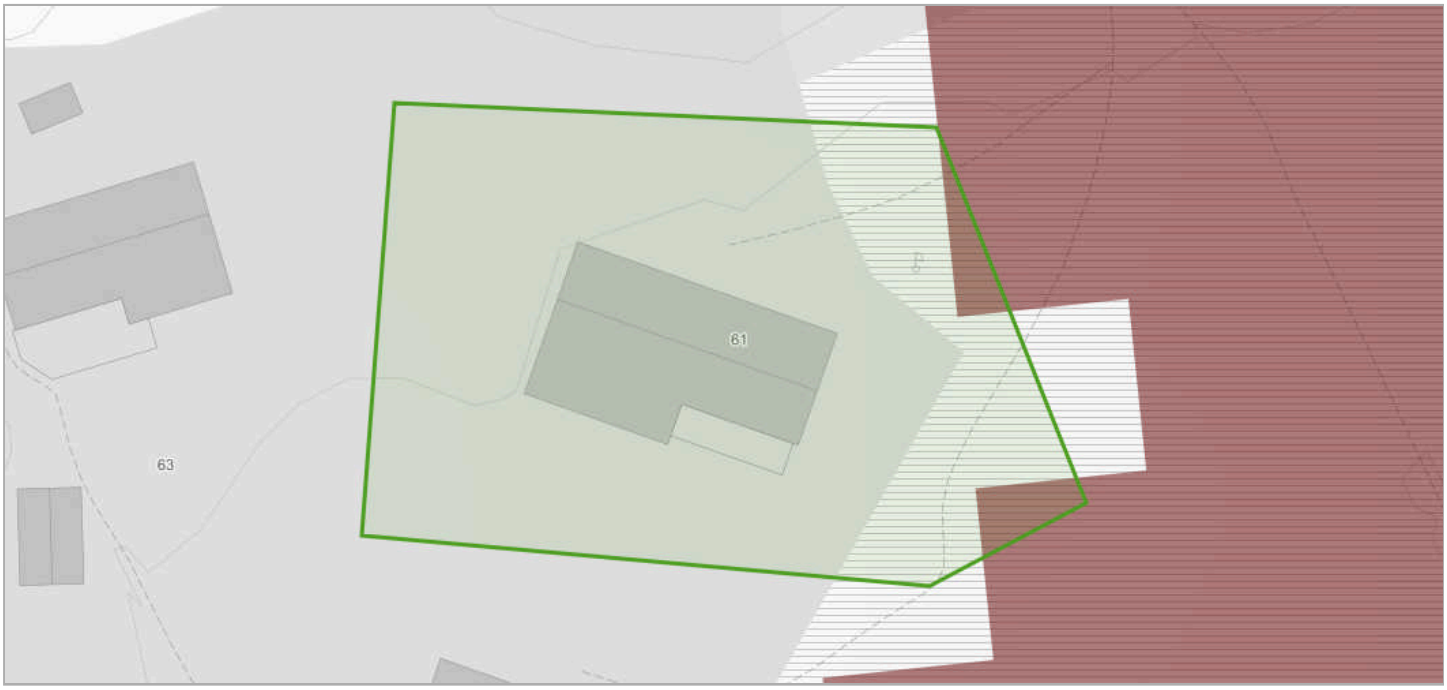
- Dyrkbar jord
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Naturtyper i Norge - landskap
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Verneplan for vassdrag
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprias jonsområde
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift siidaområde
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	23.03.2026



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

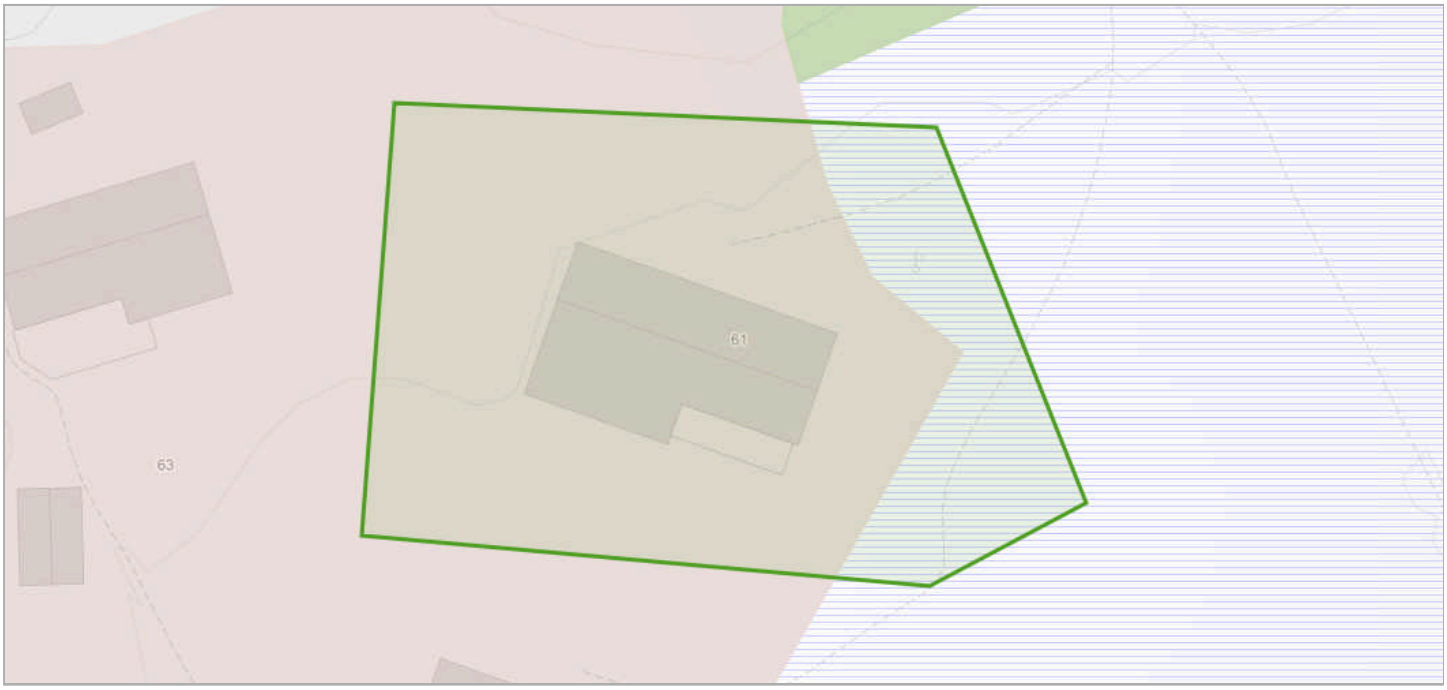
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

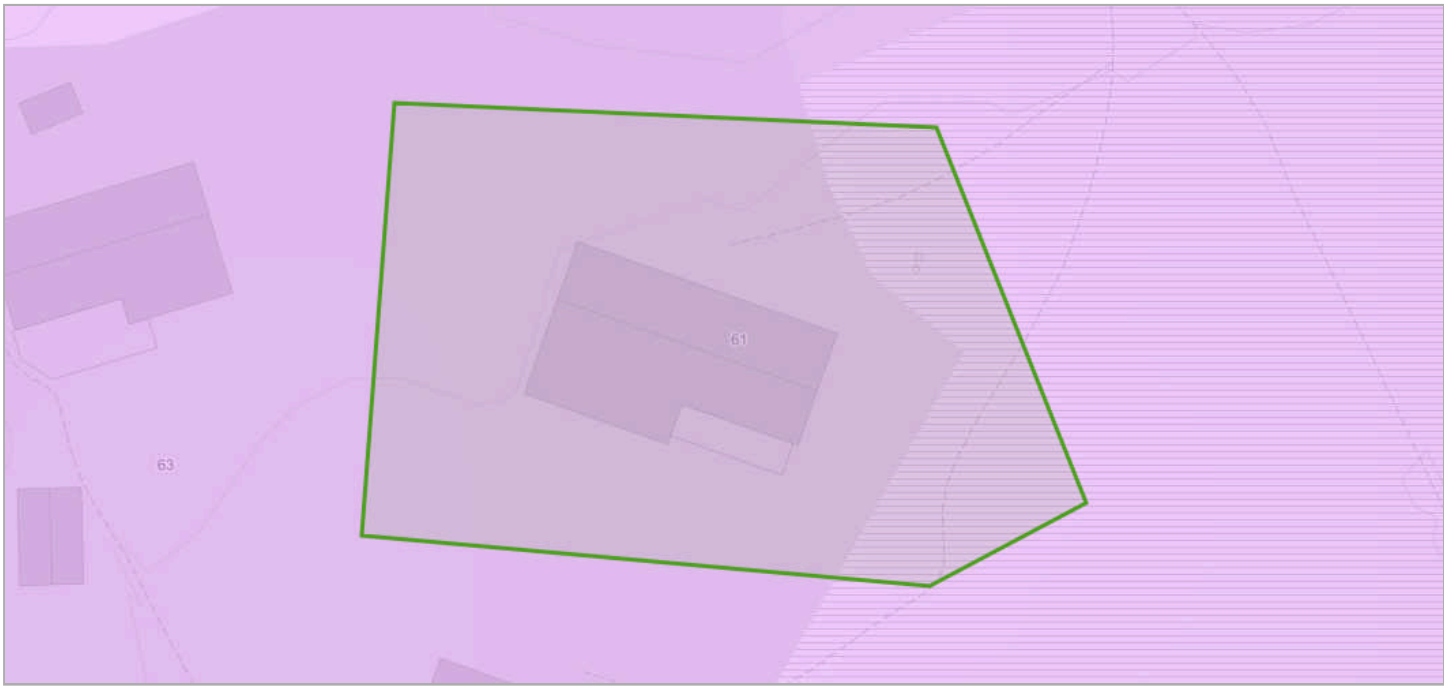
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

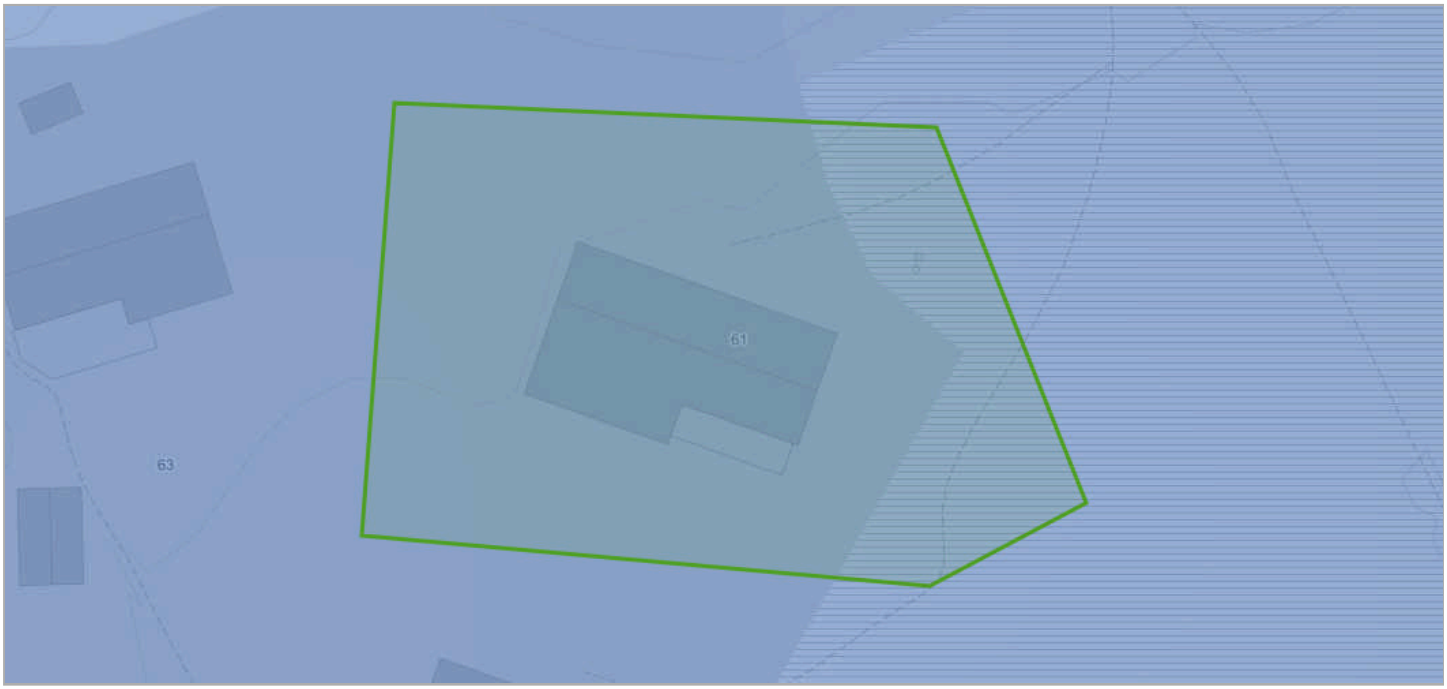
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Filefjell aust	-	M-KULA

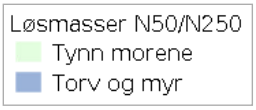
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



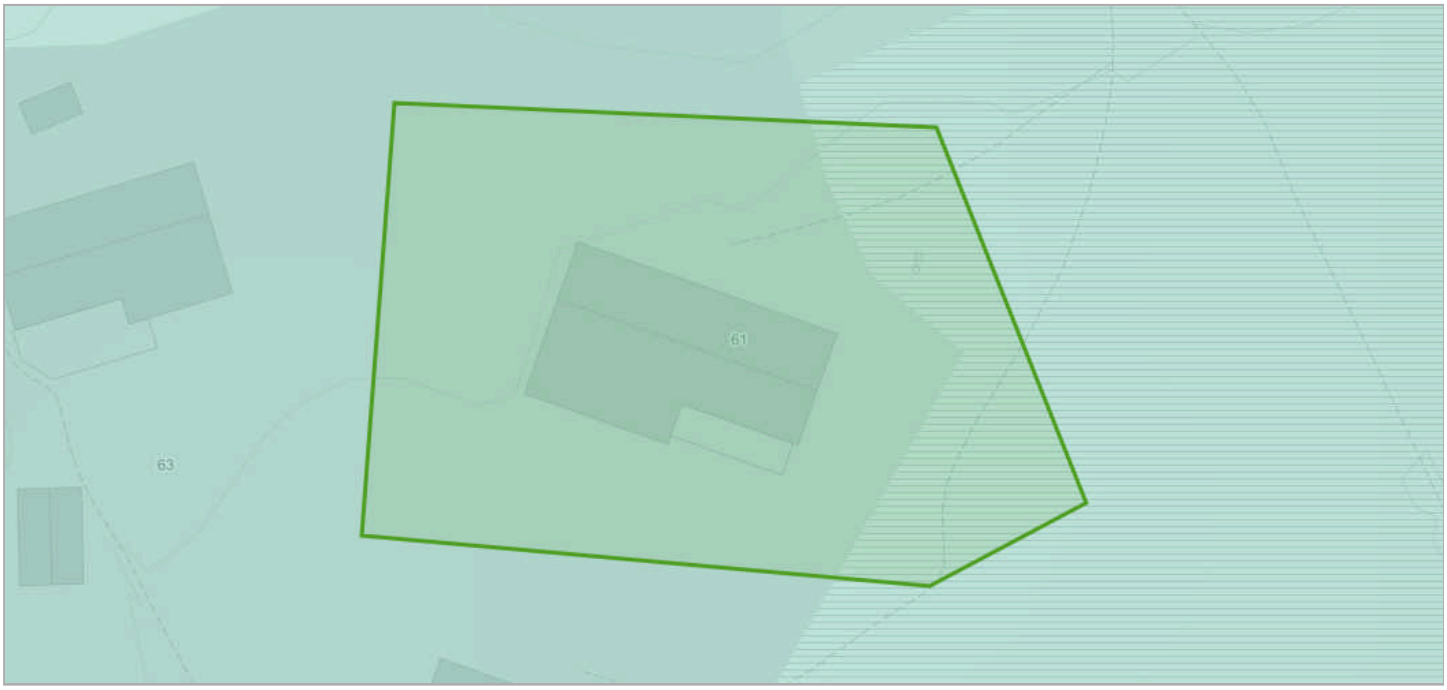
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

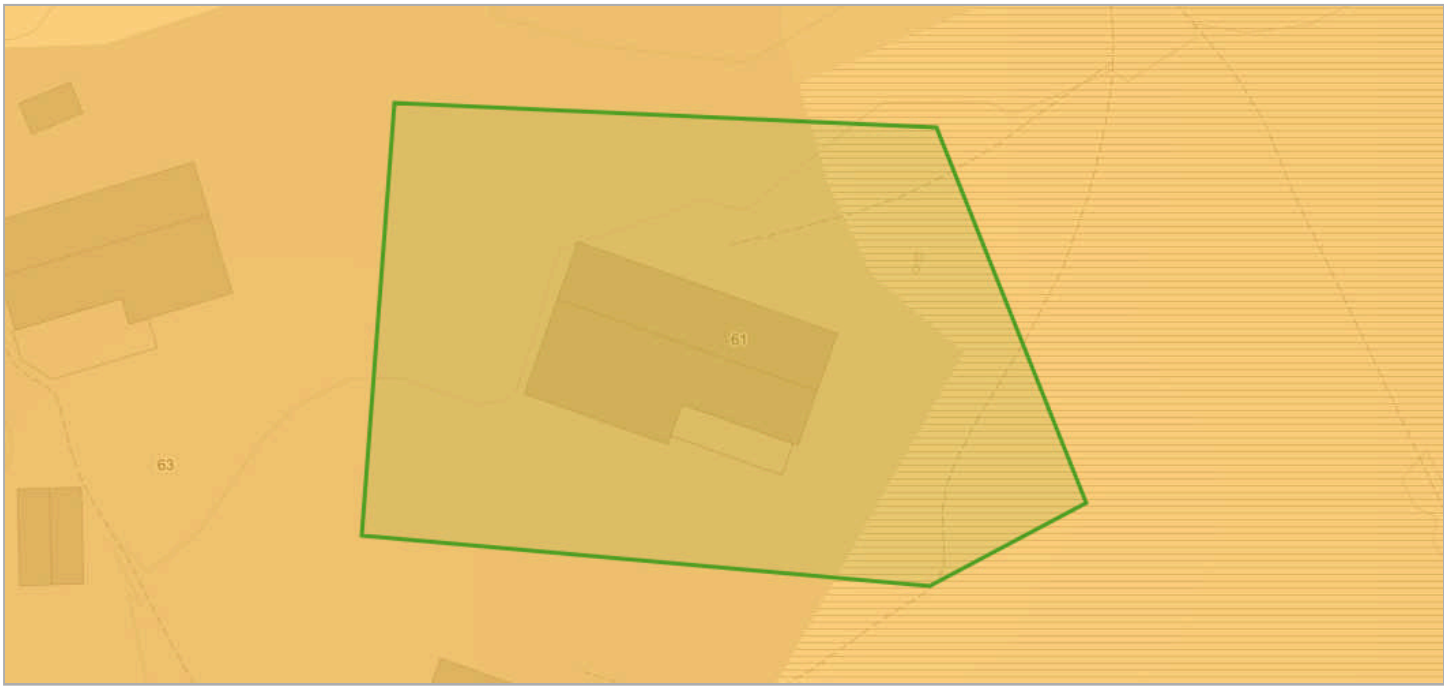
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø

Reindrift høstbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.03.2026



Tegnforklaring

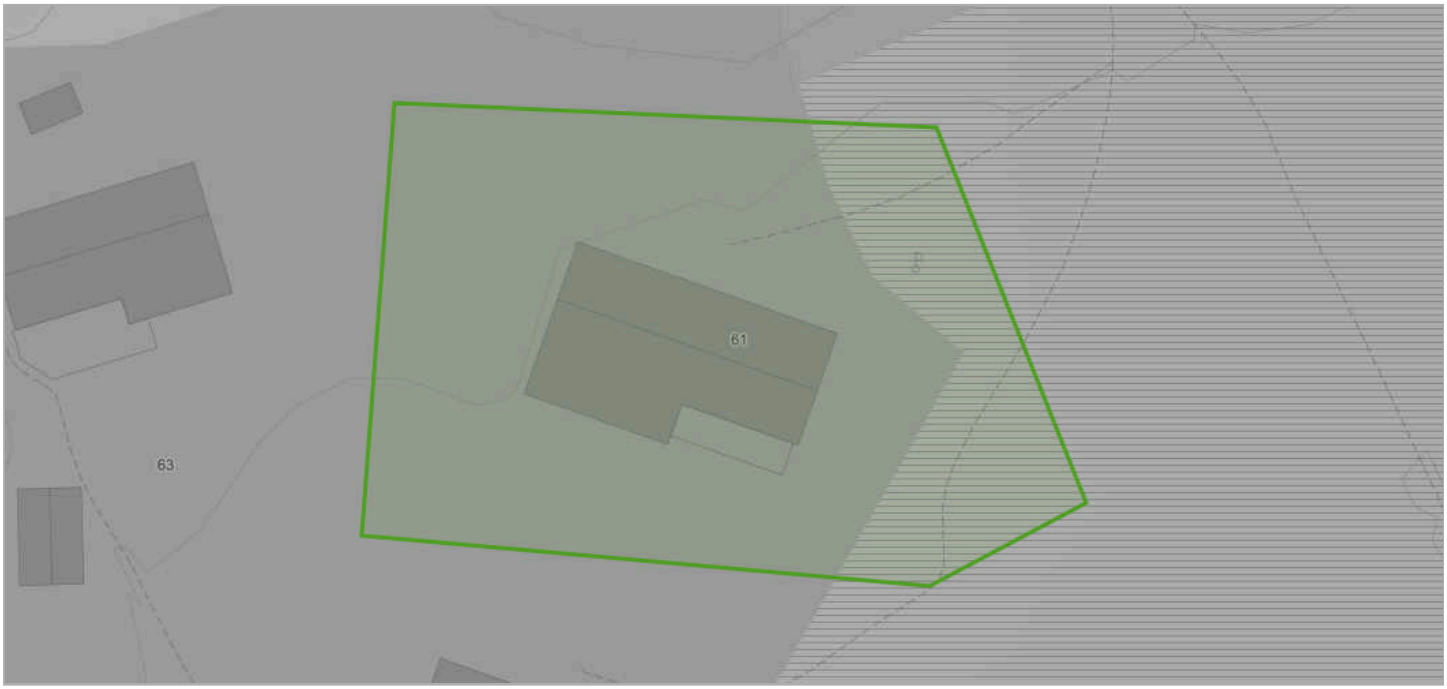
Reindrift høstbeite
Reindrift høstbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	6

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.03.2026



Tegnforklaring

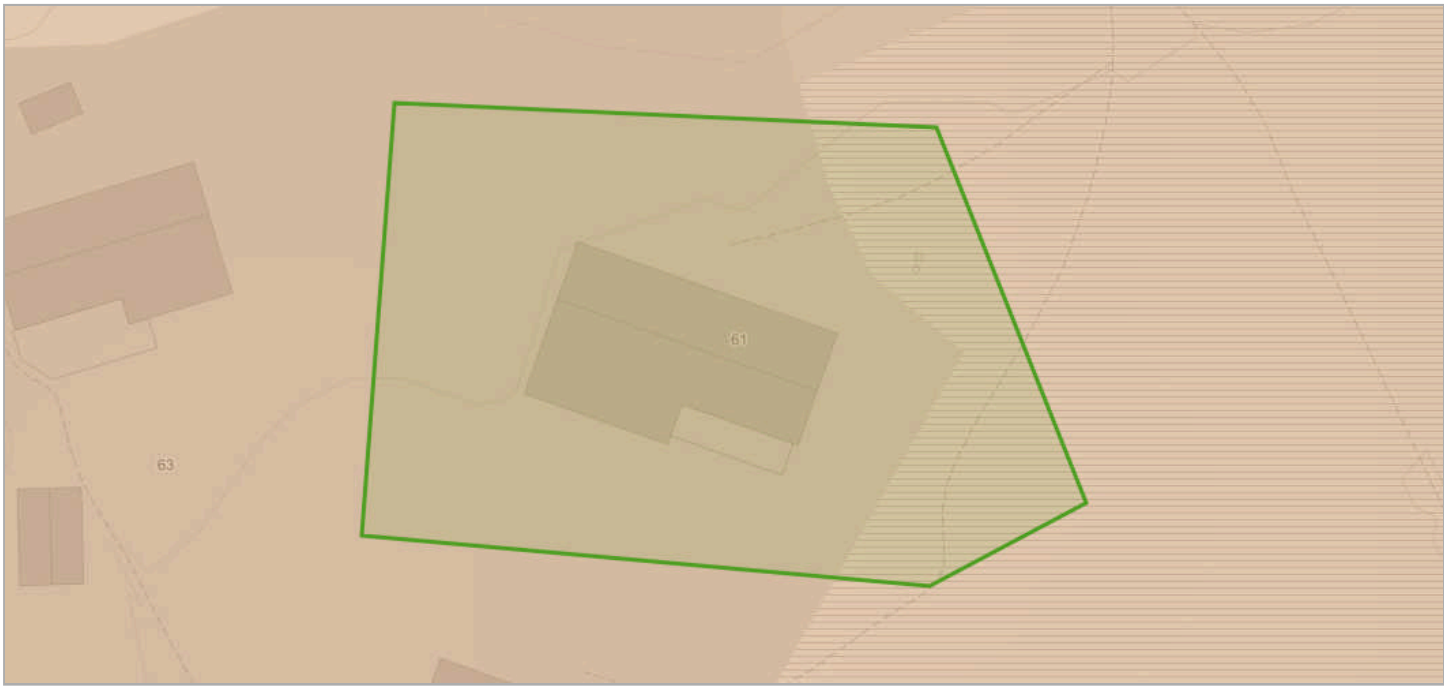
Reindrift reinkonsesjonsområde
Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.03.2026



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

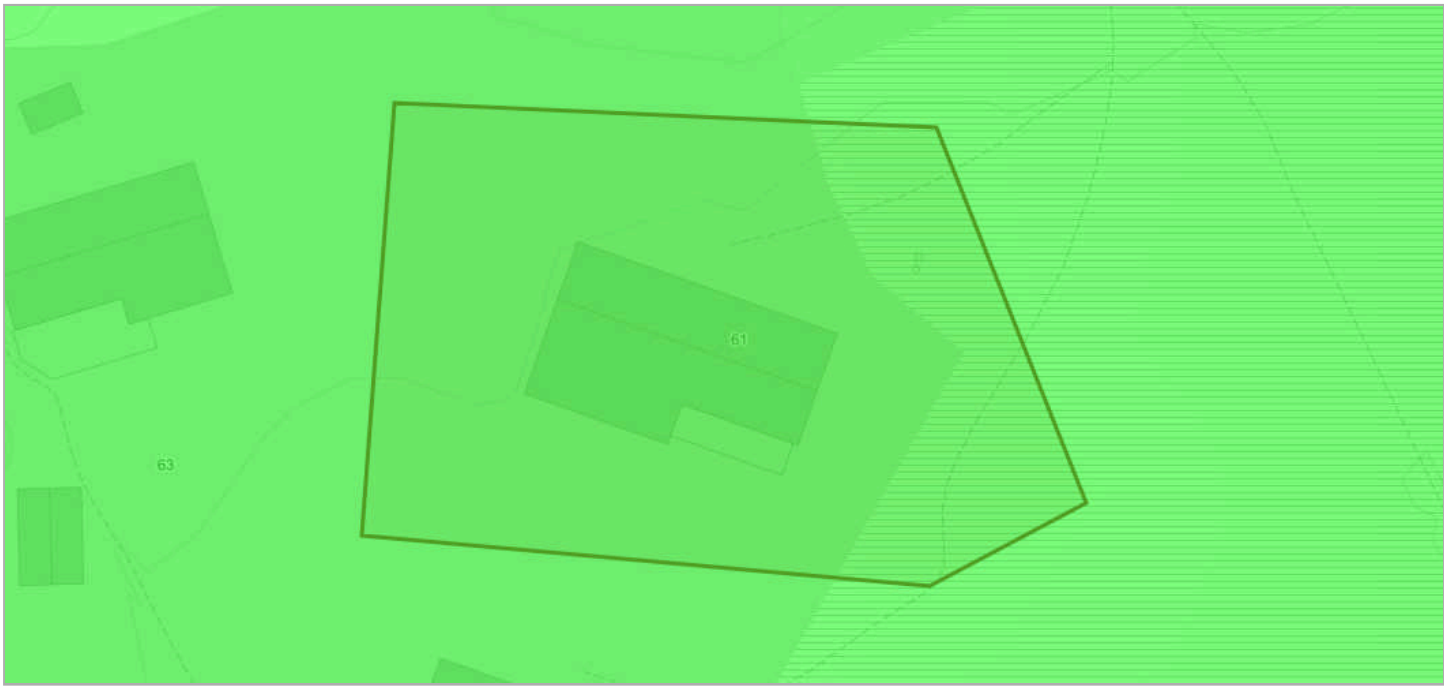
Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	3

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.03.2026



Tegnforklaring

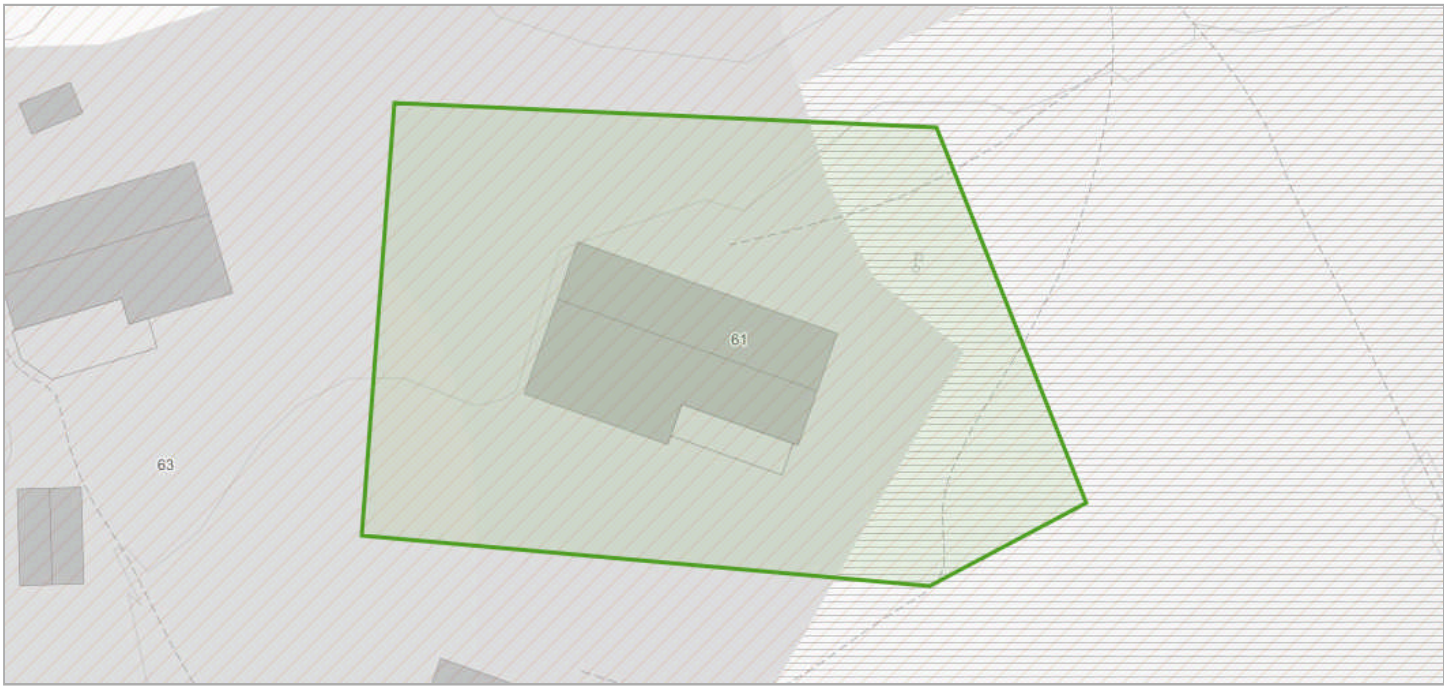
Vårbeite
Reindrift vårbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	1

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

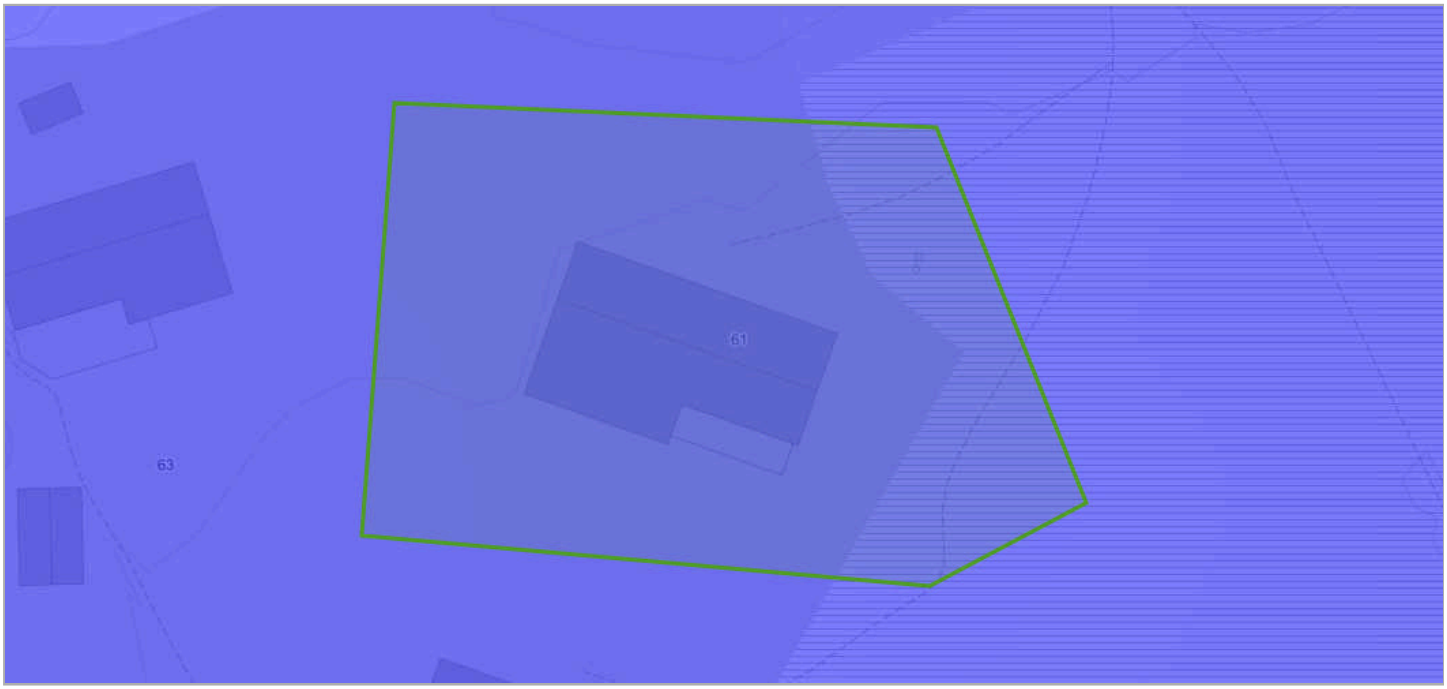
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
UTROVATN	Eidsfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.03.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Otrøelva

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VARDEN TOMT H4	Beregnet areal	953.6
Etablert dato	03.09.1985	Historisk oppgitt areal	954
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/161
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.09.1985			1/1 (-954), 1/161 (954)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6782768.82	454696.16	0	Ja	953.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLERØD UNDIS GULLI F091145*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STORGATA 42 2000 LILLESTRØM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vardevegen 61

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2985 TYINKRYSSET	Kirkesogn	03100603 Øye
Grunnkrets	112 Øvre Dalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7777841		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	09.03.1987
2	7777841	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	06.06.2003

1: Bygning 7777841: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 09.03.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.06.1986	12.06.1986	
Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987	
Tatt i bruk	09.03.1987	09.03.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vardevegen 61	H0101	1/161	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

2: Bygningsendring 7777841-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 06.06.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.06.2003	27.06.2003	
Igangsettingstillatelse	06.06.2003	27.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vardevegen 61	-	1/161	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Vang kommune

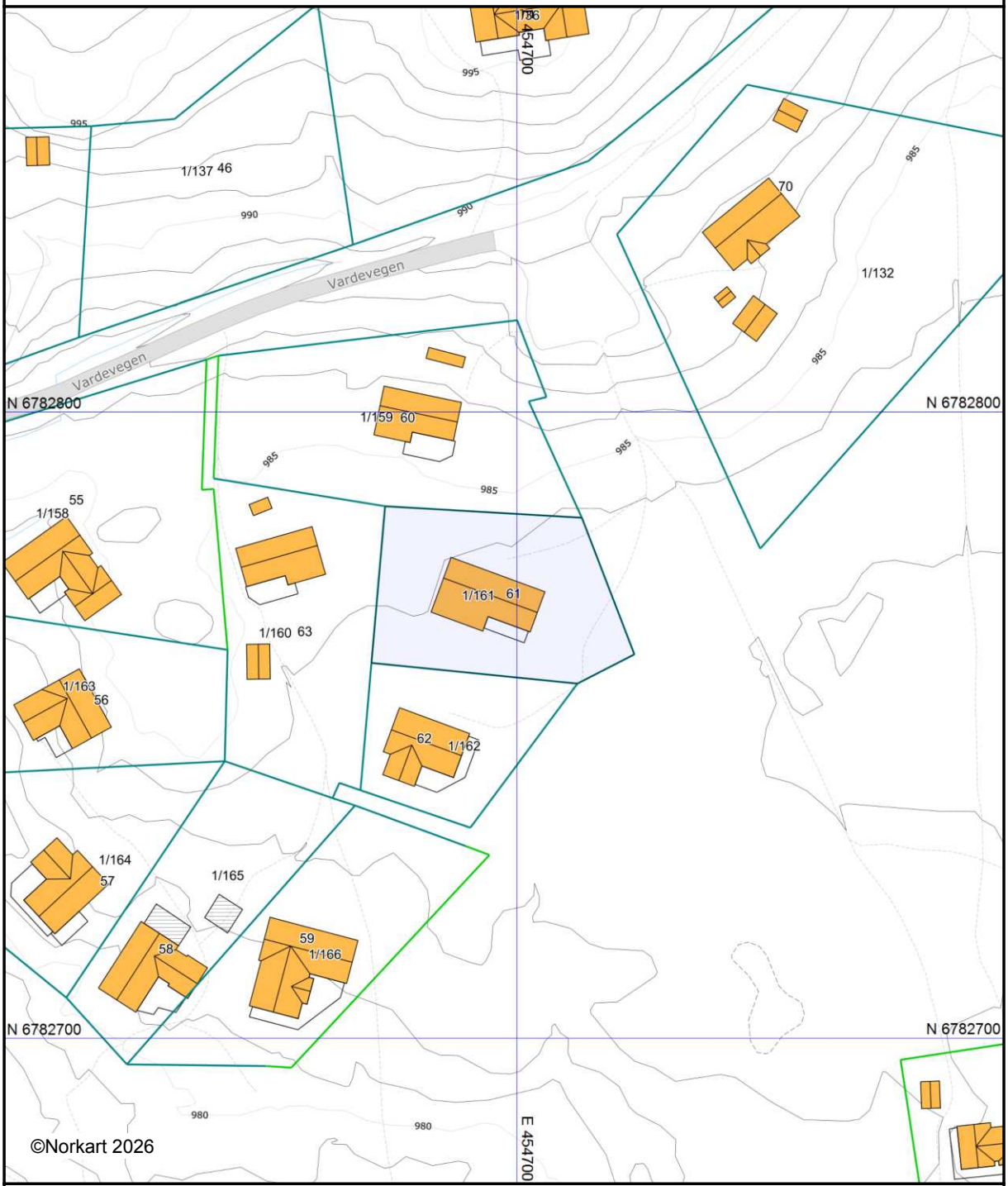
Grunnkart

Eigedom: 1/161
Adresse: Vardevegen 61
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
Hjelpelinje fiktiv

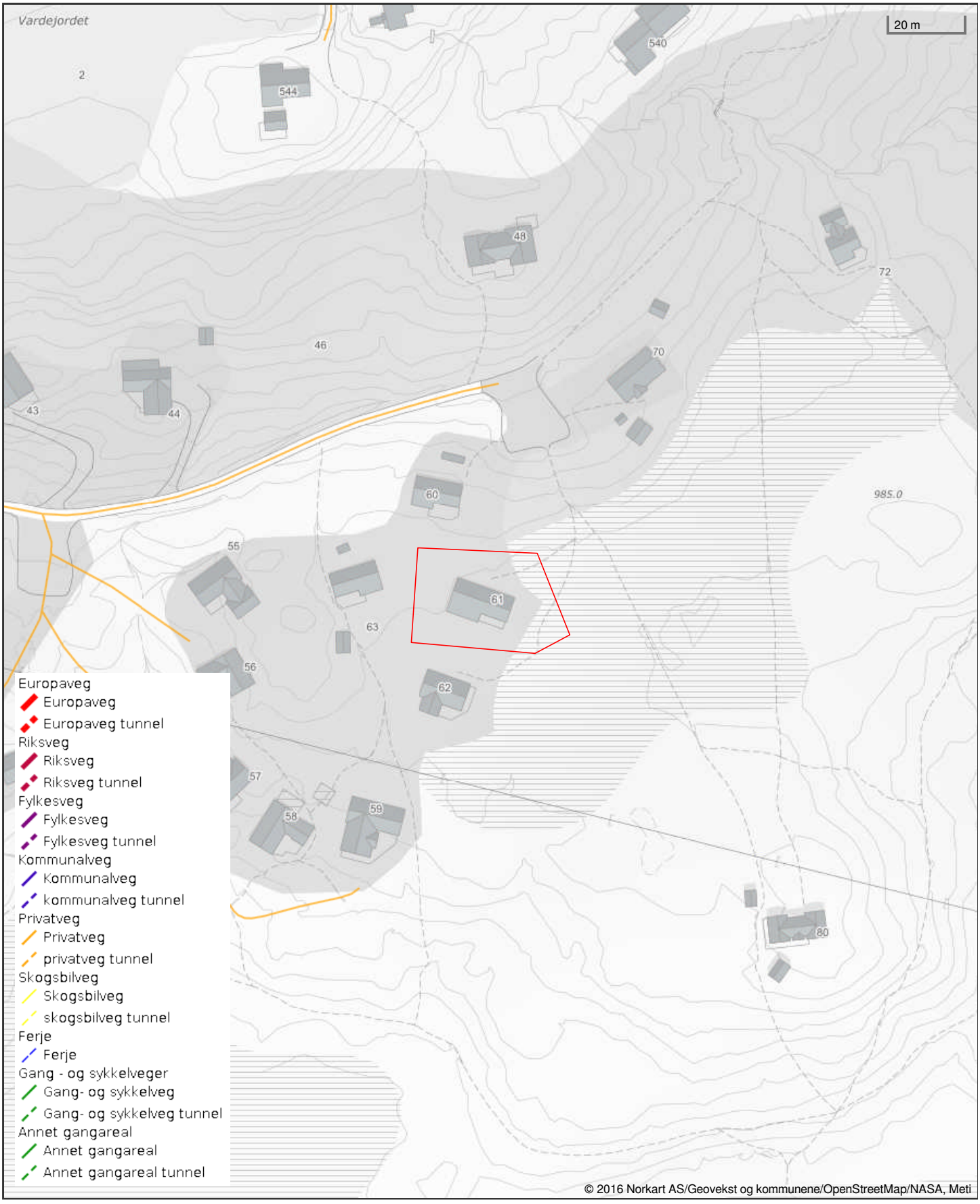


©Norkart 2026

Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.03.2026

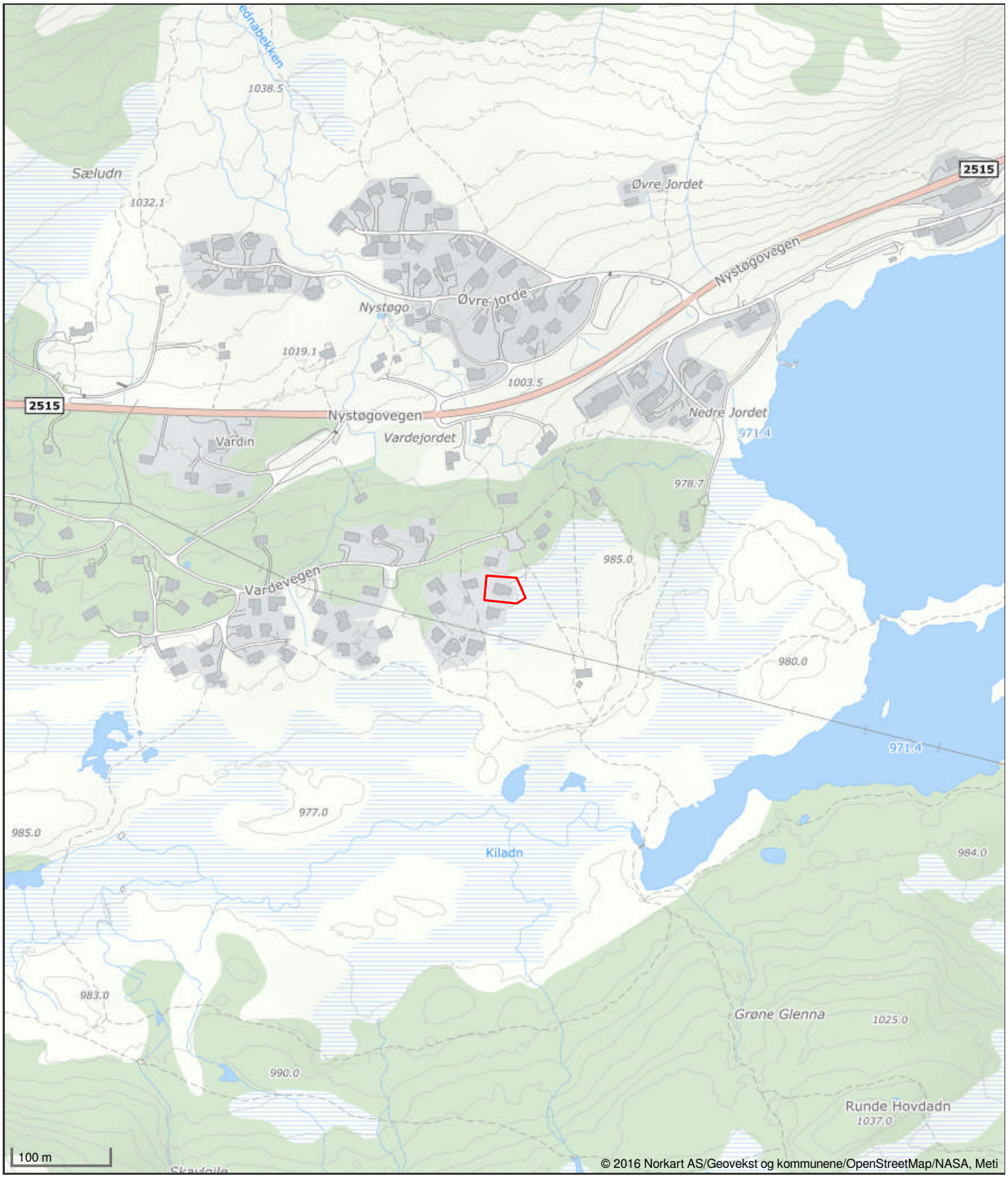
Vegstatuskart for eiendom 3454 - 1/161//



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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3454 - 1/161//



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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 065,60 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,25 kr
Vann	5 932,80 kr
Sum	**15 721,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing/hytte	0%	1 stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	117,00 kr
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	566,56 kr
Abb.gebyr vatn/hytte	15%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	1 150,00 kr
Abb.gebyr kloakk/hytte	15%	1 stk	4999.99	1/1	0 %	4 999,99 kr	1 250,00 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	40 m3	45.00	1/1	0 %	1 799,98 kr	450,00 kr
Forbruksgebyr kloakk	15%	40 m3	60.00	1/1	0 %	2 399,82 kr	599,96 kr
					Sum	**16 534,04 kr**	**4 133,52 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	186866600	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	7777841	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Klebersteinsovn	Contura	Contura peis serie

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.06.2022	Tilsyn	21.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186866600

BruksenhetId	186866601	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	7777841	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186866601.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dagbok nr. 4251 1985. 27/9.
Valdres sorenskriverembete

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Sigrid Nystuen, fnr. 12.10.60, pnr. [redacted], som grunneier og selger og Gerhard Offerdal, fnr. 09.11.45, pnr. [redacted]

som kjøper , er det inngått slik kjøpekontrakt:

1. Selger overdrar sin eiendom, tomt nr. H4 under gnr 1, bnr 1, Vang i Valdres til kjøperen. Tomten har fått gnr 1, bnr 161 .

2. Kjøpesummen er kr 45 000,- . Kjøpesummen forfaller til betaling to dager etter at kjøperen har fått kontrakten oversendt seg til underskrift.

   I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen samtlige omkostninger forbundet med overdragelsen, nemlig:

Tinglysingsutgifter til tinglysing av kjøpekontrakt og skjøte:	kr 1 400,-
Gebyr til advokat for kontraktsoppsett og oppgjør:	kr 900,-
Utgifter til målebrev, inkl. tinglysing av målebrevet og midlertidig målebrev.	kr 3 850,-
	kr 6 150,-

   I tillegg betales for opparbeidelse av tekniske anlegg kr 7 500,-.

   Samtlige beløp forfaller til betaling 2 dager etter at kjøper har fått kontrakten oversendt seg til underskrift. Fra dette tidspunkt betales det 15 % rente p.a. til betaling skjer. Eiendommen overtas og disponeres av kjøper fra samme dato.

   Om betalingen er forsinket med mer enn en måned har selger rett til å anse dette som vesentlig mislighold og fragå kontrakten. Selger skal da ha dekket de utgifter som påløper til opprettelse av kontrakt m.v.

   Den totale kjøpesum innbetales til kontonr. [redacted] i Sørlandsbanken, Kristiansand S., advokat Kristian Launes' klientkonto. Advokat Launes foretar oppgjør og tinglyser dokumenter m.v. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

ORIGINALT ALVOENS DOG

2

3. Kjøperen har fått seg forevist og godtar som bindende for seg reguleringsplan for "Varden", gnr 1, bnr 1 i Vang kommune med tilhørende reguleringsbestemmelser.

4. Det er ikke tillatt - uten samtykke av eier av gnr 1, bnr 1, å bebygge tomten med mer enn en hytte. Som nybygg regnes her også anneksbygning.

   Eiendommen må ikke deles uten etter tillatelse fra eier av gnr 1, bnr 1.

5. Tomten må ikke gjerdes inne. Selger - eller den som forestår arbeidet for ham eller velforeningen, jfr. nedenfor i punkt 8 har rett til å anlegge de nødvendige veier samt legge kabler og ledninger av enhver art. I anleggsperioden må kjøperen også tåle at det legges og ligger midlertidige ledninger og annet over tomten. Ubetydelige skader på tomten må kjøper tåle uten erstatning.

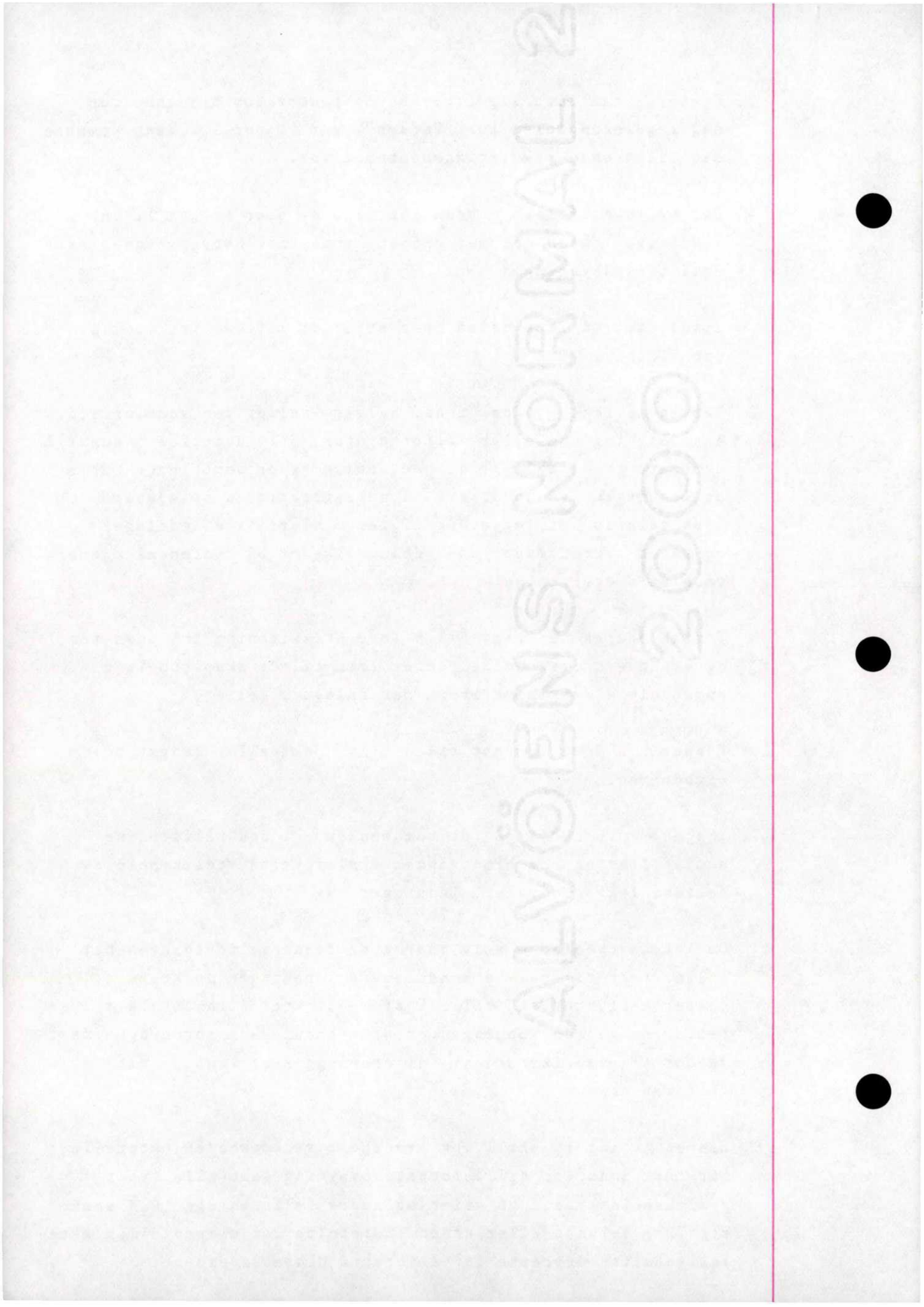
   Tomtekjøperen har rett til å føre stikkledning fra egen tomt og eventuelt over andre tomter frem til de skap som Vang kommunale elektrisitetsverk har anlagt i feltet.

6. Kjøperen har ikke rett til å drive jakt eller fangst på eiendommen.

7. Kjøperen plikter å gå inn som medlem i den velforening som stiftes og som blant annet skal forestå vedlikehold av fellesanlegg som veier, ledninger osv.

   Om ikke hytteeierne selv oppretter denne velforeningen har selger rett til selv å konstituere foreningen og kreve at kjøperne slutter seg til . Kjøpere plikter å innbetale til velforeningen de kontingenter og lignende som foreningen fastsetter til vedlikehold av fellesanlegg samt vanlig drift av velforeningen.

8. Eieren av gnr 1, bnr 1, og eventuelt vedkommendes ektefelle, har fortrinnsrett til å forestå brøyting samt alle typer vedlikeholdsarbeid på veier og andre fellesanlegg. Den samme rett har selskap eller annen innretning som eieren eller ektefellen måtte opprette for å forestå disse arbeidene.


ALVØEN SNORMAL
2000

3

Den samme fortrinnsrett som er nevnt i forrige avsnitt har eier, ektefelle eller innretning som disse står bak til eventuell vakt- eller vaktmestertjeneste.

9. Kjøperen forplikter seg til å la byggmester Arne Martin Bøe, 2977 Øye i Valdres eller selskap som han stifter og driver, levere og sette opp hytte på tomten. Dog skal kjøper ha rett til med egeninnsats å sette opp hytten eller gjøre deler av arbeidet. Byggmester Bøe eller hans selskap har da rett til å levere alle materialer og byggevarer.

   Kjøperen har selv ansvar for å avklare med byggmester Bøe når denne har kapasitet til å levere/sette opp hytte.

10. Kjøperen forplikter seg til å holde bygninger og andre faste innretninger samt tomten i ordentlig stand.

11. Eventuelle nye avgifter av enhver art som måtte bli påheftet eiendommen betales av kjøper.

12. Nærværende kontrakt, som skal tinglyses på eiendommen, er opprettet i to eksemplarer, ett til selger og ett til kjøperen.

.....Oslo.....,den 20/9 -1985 Nystuen i Valdres,den 22/9. -1985

Gunhild Offerdal Sigvd Nystuen

091145-[redacted]

Dagbok nr. 4252 1985. 27/9
Valdres sorenskriverembete
Fhv.
Dokumentavgift kr. 900.-

S K J Ø T E
****

Undertegnede Sigrid Nystuen, fnr. 121060, pnr. [redacted],
skjøter og overdrar herved min eiendom

Gnr. 1, bnr 161, Vang i Valdres

til

Gerhard Offerdal, fnr. 091145, pnr. [redacted]

Kjøpesummen er kr 45 000,- som er oppgjort på omforenet måte.

Nystuen i Valdres, den 22/9 -1985

Sigrid Nystuen
Sigrid Nystuen

Undertegnede Geir Moen, som er gift med Sigrid Nystuen, godtar ovenstående skjøte.

Nystuen i Valdres, den 22/9 -1985

Geir Moen
Geir Moen

Undertegnede vitner bekrefter at Sigrid Nystuen og Geir Moen har undertegnet ovenstående skjøte og at de begge er over 18 år.

Øye, den 22/9 -1985

Tone Holien
Navn: TONE HOLIEN
Født: 25.09.63
Adr.: 2977 ØYE

Ivar Eltun
Navn: IVAR ELTUN
Født: 09.03.59
Adr.: 2977 ØYE

enova

Energiattest



Adresse **Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278237**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7777841**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **322,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 256 kWh**



Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vardevegen 61, 2985 TYINKRYSSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardevegen 61, 2985 Tyinkrysset
Gnr. 1, Bnr. 161, Vang kommune.

Oppdragsnummer:
71260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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