PRIVATMEGLEREN
VALDRES

TYINVEGEN 4810

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 12.07.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 13.07.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

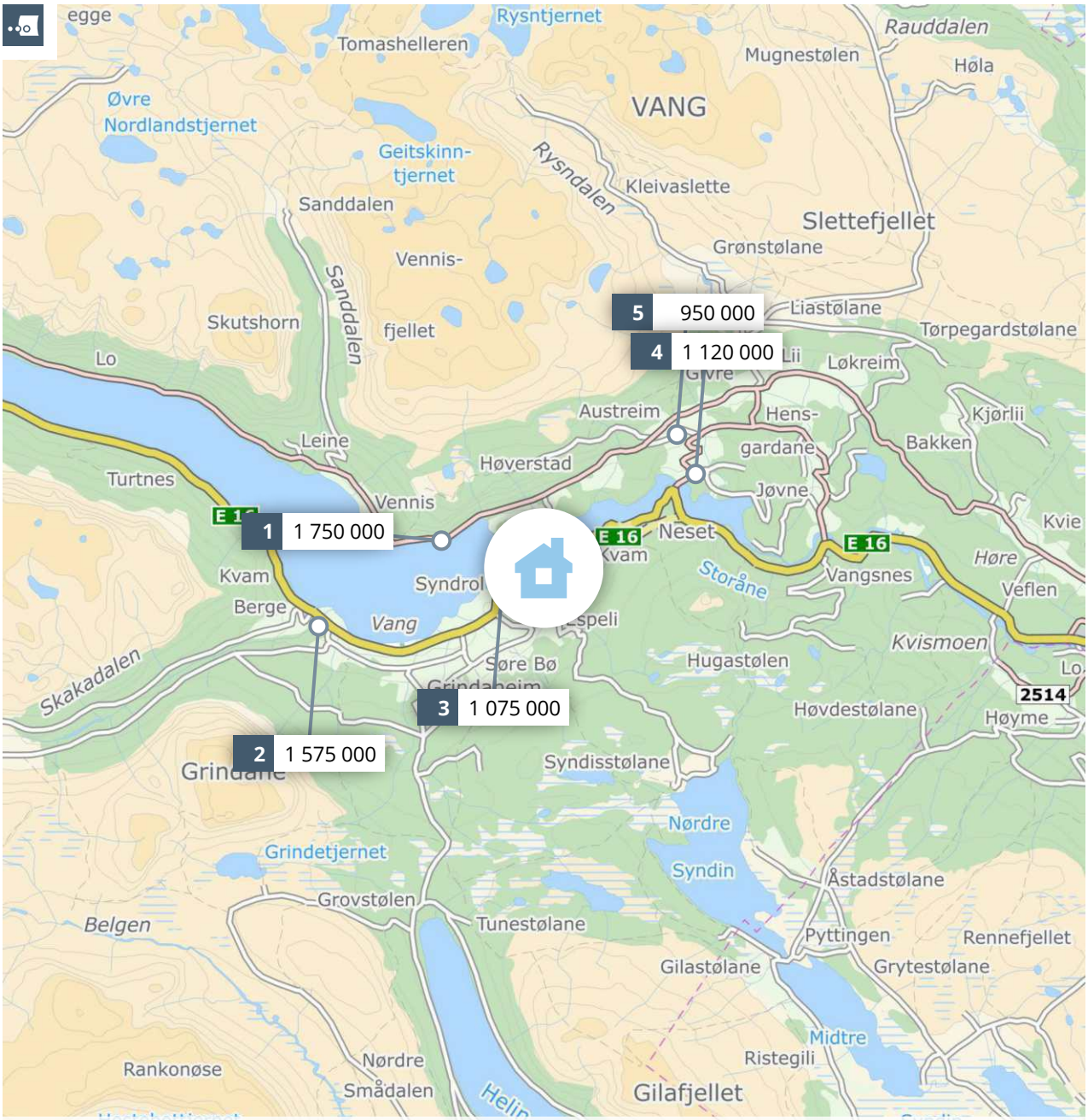
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYINVEGEN 4810

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 11.09.2026

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

Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 48 BNR 19 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3454 VANG GRUNNKRETS SØNDRE VANG

Verdivurdert til

850 000

-	850 000	13 934
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	4 m²	8 m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt					1 001 m²	
Byggeår					1980	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vennisvegen 597				07.07.2023	1 800 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**31 250**
	56 m²	1983	796 m²	2 sov						
2	Bøaflata 32				22.06.2026	1 700 000	**1 575 000**	0	1 575 000	**17 308**
	91 m²	1800	1 107 m²	2 sov						
3	Villand 3				03.04.2024	1 250 000	**1 075 000**	0	1 075 000	**16 288**
	66 m²	1977	1 899 m²	2 sov						
4	Nørsvinsvegen 17				10.06.2022	990 000	**1 120 000**	0	1 120 000	**23 333**
	48 m²	1956	1 359 m²	2 sov						
5	Vennisvegen 52				11.05.2020	1 000 000	**950 000**	0	950 000	**15 574**
	61 m²	1954	1 108 m²	2 sov						

Eiendommen har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser, hvor du virkelig kan finne den gode fjellroen. Samtidig byr området på et mangfold av turmuligheter året rundt, noe som gjør dette til et perfekt utgangspunkt for den aktive familien.

Hytta er oppført i 1980 og er bygget i 5" maskinlaftet tømmer, med synlig tømmer både utvendig og innvendig. Dette gir hytta et tradisjonelt, sjarmerende og særpreget uttrykk. Smårutete vinduer understreker den lune hytteølelsen og bidrar til den klassiske fjellhyttestilen.

Stuen er lys og innbydende med synlige tømmervegger, god takhøyde og flotte, synlige tømmeråser. Peisen skaper en lun varme og en hyggelig atmosfære, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord – et naturlig samlingspunkt for gode måltider, brettspill og hyggelige kvelder med familie og venner.
Kjøkkenet har sitt eget særpreg med innredning med profilerte fronter og god skapplass. Herfra er det også direkte utgang til uteområdet.

Hytta har tre soverom med sengeplasser til hele familien; ett med dobbeltseng, ett med familiekøyeseng og ett med enkeltkøyeseng.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant og biologisk toalett. Oppvarming skjer via flyttbar gass-/parafinbrenner. Vanntilførselen kommer fra sisterne, og det er varmtvannsbereder ved kjøkkenet.

På eiendommen finner du også et koselig uthus/anneks bygd i 1980 og tilbygg i 1985, med to rom. Det ene rommet er innredet som soverom, mens det andre benyttes som bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Den romslige terrassen strekker seg rundt store deler av hytta og byr på flere hyggelige oppholdssoner. Her kan du nyte solen gjennom dagen, spise utendørs eller trekke inn under den overbygde svalgangen. Med vakker utsikt mot den omkringliggende naturen og de majestetiske fjellene ligger alt til rette for gode stunder med familie og venner – året rundt.

Det foreligger ikke tegninger for hytte og anneks. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter

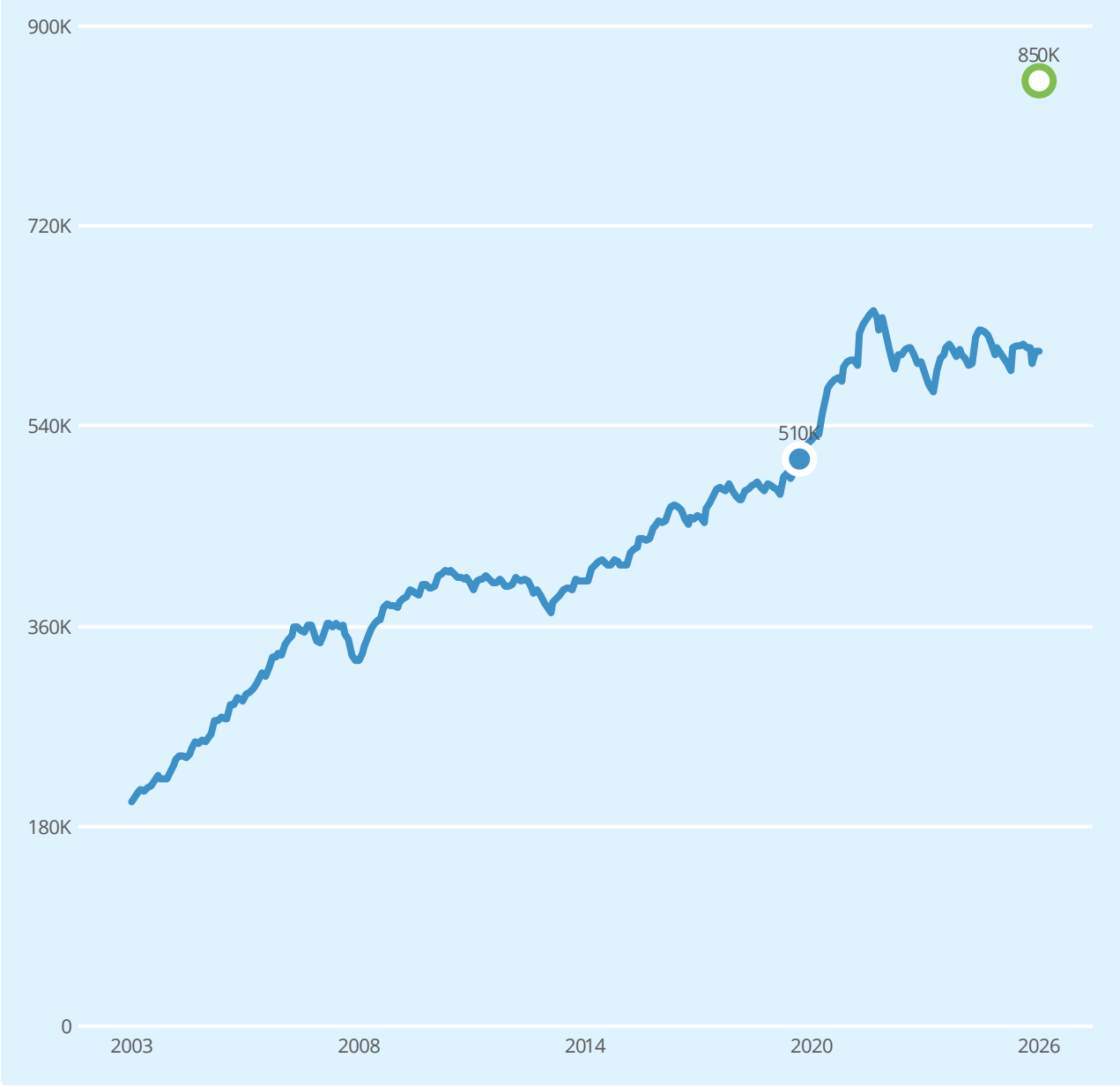
På grunn av manglende tegninger har ikke megler kunnet avdekke eventuelle avvik fra opprinnelsen mot slik det er i dag samt mulighet til å kontrollere hvorvidt dagens bruk av rommene er godkjent. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2016	18.06.2020	13.07.2020	650 000	510 000	0	510 000	1
16.06.2011		16.06.2011	-	500 000	-	500 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i VANG kommune nå

23
fritidsboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 134 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Fritidsboliger solgt i VANG kommune siste 6 mnd

14
fritidsboliger solgt

2 930 000 Prisantydning i snitt
2 782 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
163
dager

for 5.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tyinvegen 4810 , 2975 VANG I VALDRES
VANG kommune
gnr. 48, bnr. 19

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 12.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2148 **Eiendomsverdi ref nr:** EH3071

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:
Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte og kombinert anneks/uthus.

- Tomt:
Tomten måler 1001 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Dels noe grøntarealer samt noe partier med naturtomt.
Gruset adkomstvei.

- Hytte:
Hytten er bygd i 1980 ihht eier, og oppført i 5'' maskinlaftet tømmer i hovedkonstruksjonen med synlig tømmer i utvendige og innvendige fasader.
Smårutede vinduer samt shingeltekket saltakskonstruksjon.
Svalgang etter hele nedre langside av bygget, hvor en del er innebygd og benyttes som ett enklere hyttebad og øvrige innebygd med glass.
Bygget er fundamentetrt via støpte punktfundamenter til terreng - luftet kryprom under hytten.

Innvendig med lakkerte heltre gulv samt tømmervegger gjennomgående i alle ytter- og innv. delevegger - malt utførelse.
Skråhimlinger og synlige, rundhøvlede tømmeråser gjennomgående i hele bygget som en sperrekonstruksjon med innv. synlig taktro i malte trepaneler.
Kjøkken samt ett rom med vaskeservant internt i hytten, utv. adkomst til enklere hyttebad.

Bygget måler samlet 65 kvm innv. bruksareal med rom for opphold.
Åpne terrassearealer i forbindelse med sidebygget.

- Anneks/uthus:
Frittstående bygg, bygd 1980 og tilbygd i 1985 ihht eier.

Bygget måler 17 kvm samlet bruksareal, hvorav 9 kvm som rom for opphold og 8 kvm som uisolert bod.

Bygget er ført opp på stedet av håndverker og holdt i tradisjonelle reisverks- og bindingsverkskonstruksjoner, hvorav isolert del (forutsatt isolert ihht bruk) som anneks og uisolert del som uthusdel.
Enklere punktfundamenter til terreng.
Fasademessig med liggende tømmerpanel, dør og vindusomramminger, smårutede vinduer, innadslående dører som enlere panelte speildører.
Shingeltekket saltak.

- Normalt aldersfradrag på de respektive bygningsdeler foretas.
Observerte forhold kommenteres.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.
Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.

Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.
Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.
Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at forhold avviker fra dagens byggtekniske forskrifter.

Merk spesielt at byggene er enklere fundamentert til udrenert og uisolert terreng, noe som har medført telesetninger og skjevheter i byggene.
Videre skal det merkes at det er observert endel etterslep på forventet vedlikehold, bla er tekkingen på begge bygg langt forbi lengste teoretiske levetid.

- Undersøkelsesplikt:
Kjøper har selvstendig undersøkelsesplikt og oppfordres til å foreta grundig befaring og innhente sakkyndige vurderinger ved behov. Eventuelle avvik som burde vært oppdaget ved slik undersøkelse kan ikke påberopes som mangel i ettertid.
Kjøper er kjent med og aksepterer sin undersøkelsesplikt etter avhendingslova, herunder plikt til å gjennomgå salgsoppgave, tilstandsrapport og øvrig dokumentasjon, samt foreta nødvendig egenkontroll av eiendommen før kjøp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

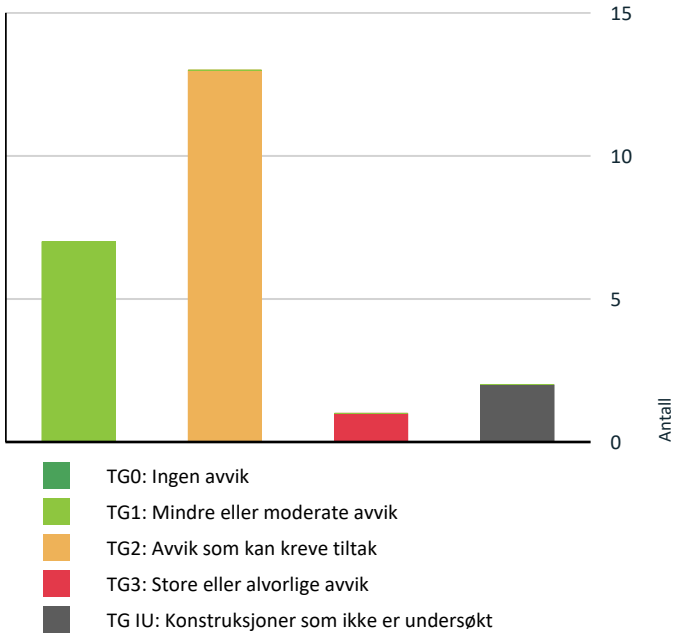
Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter.

Anneks/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

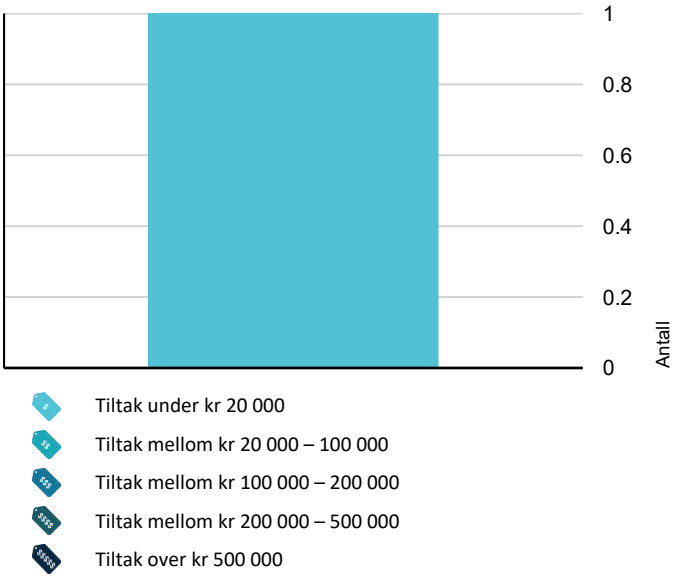
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tømmerbygg:
Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene.
Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.
Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.
Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.
Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.
NB: Merk påvist noe foretatt ettertetting.

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Andre avvik - alder på vinduer.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Andre avvik: Det må foretas ytterligere undersøkelse av pipe og ildsted for å påse at pipen er utført med nok avstand fra innv. røkløp til treverk samt tilknytning og feiemuligheter vil utføres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Ufullstendig montering - det mangler rør fra avgasser som skal føres ut gjennom vegg til det fri.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Andre avvik

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Tidligere åpen svalgang etter nedre langside av bygget er bygd inn/innglasset for å etablere vindskjermet uteområde.
	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning fra 2021 m/gasskomfyr. Kjøl/frys fra 2026. VVB-gass fra 2025.
	Solcellepanel	Solcellepanel fra 2023 med 2 x lithium batterier m/omformer til 220.

UTVENDIG

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet 48 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 2 kvm overbygd inngangsparti.
- 31 kvm åpen markterrasse/veranda ut for hyttens soveromsgavl, hvor denne strekker seg opp mot anneks/uthus.
- 15 kvm åpent terrasse/verandaareal ved 3 kvm gangareal mellom hytte og anneks/uthus samt 12 kvm åpen del ut for uthusdel.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Setninger i grunnen under fundamentene bør utbedres for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert stabilitet, skjevheter og økt risiko for følgeskader på terrasse- og rekkverkskonstruksjonene.
Ingen umiddelbare behov for tiltak. Terrasser må ses på som ett ettersynspunkt og ett av eiers vedlikeholdsansvar jfr. utv. konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Del av terrassekonstruksjoner - bjelker, spaltegulv og punktfundamenter.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i svalgang som nyere - satt inn av dagens eier.
Ytterdør fra svalgang og inn i hytten som eldre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele bygget.
Luftet konstruksjon med spaltegesimser i raft.
Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Åpne spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.
Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker

Vurdering av avvik:

• Lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

TG2 er satt fordi takkonstruksjonen er gjenoppbygget/reparert uten fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Selv om det ikke er registrert skader eller svikt ved befaringen, medfører manglende dokumentasjon usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygging, utførelse og langsiktige funksjon.





Spaltegesimser - derav forutsatt at det er luftet takkonstruksjon.
Merk: ikke montert fluenetting.

TG 2 Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av taktekkingen for å utbedre sprekker, fjerne mose og rette opp ujevnheter, slik at videre forringelse og risiko for lekkasjer unngås.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid på taket og økt fare for vanninntrenging i konstruksjonen.

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Taktekkingen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold, da det kan foreligge skader som ikke er synlige fra takfot.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige vannskader.

Det må beregnes retekking av taket, da det er påvist varierende grad av avvik og skader. Merk bla at det er påvist at ett parti av selveshingeltekkingen er revet av og eksponert underlagstekkingen.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdiberegningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.



Parti av shingeltekkingen er revet av etter takkanten.



Mosevekst.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i 5'' maskinlaftet tømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging.
Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.
Ett mindre parti med bindingsverkskonstruksjon med liggende tømmerpanel utv. i forbindelse med tilbygd rom for dusjkabinett og biodo.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.
Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspisert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.
En laftet konstruksjon beregnes å ha en forholdsvis lang levetid ved regelmessig vedlikehold. Dette ut fra at man ikke har differensierte levetider på forskjellige materialer, men bare ett produkt gjennomgående.
Naturlige sprekkdannelser som oppstår i tømmeret i forbindelse med tørking og f.eks solpåvirkninger er eiers vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Merk oppovervendte sprekker jfr. event. vanninntrengninger i stokken/ene.

Vurdering av avvik:
• Tømmerbygg:
Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene.
Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.
Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.
Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.
Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.
NB: Merk påvist noe foretatt ettertetting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales regelmessig ettersyn og vedlikehold av lafteknuter og vegger for å avdekke og utbedre eventuelle sprekker eller åpninger som kan føre til vanninntrengning.
Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Ettertetting bør kontrolleres jevnlig for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Se ovenstående konsekvens og forslag til tiltak.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Doble vinduer med ytter og innerramme, småruter i ytre ramme.
Haspelåsninger og sidehengslinger.
Enklere pleksiglass i innglasset svalgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Andre avvik - alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke etablert beslag over øvre omrammingslist på vinduer i gavlvegger.
• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.
• Merk alder på vinduer og naturlige utskiftingsbehov.

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.



Vinduer fra byggeår.
Merk at det ikke er montert vannbrett eller vannbrettbeslag i overkant vinduer på gavlvegger.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i stål/sink.
Nedløpsrør i plast som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast direkte til terreng.

Murt teglsteinspipe over tak

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.
• Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

Takrenner, beslag og nedløpssystem fremstår i hovedsak med normal funksjon ut fra alder og utførelse. Det er imidlertid registrert at takvannet ledes direkte til terreng ved bygningen via vannutkast, uten tilfredsstillende kontrollert bortledning bort fra fundamenter og punktfundamenter. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonene over tid, særlig ved store nedbørsmengder og snøsmelting.
Det er videre registrert manglende tilfredsstillende adkomst til skorstein for feier i form av godkjente stigetrinn/plattform. Forholdet representerer et HMS -avvik og kan medføre krav om utbedring fra tilsynsmyndighet.
På bakgrunn av mangelfull bortledning av takvann samt manglende sikker adkomst til skorstein er bygningsdelen satt til TG2 (vesentlige avvik). Det anbefales å etablere bedre bortledning av overvann fra bygningen og montere nødvendig adkomstutstyr for feier.





Teglsteinspipe med luftepipe.
Ikke Det er til pipene ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tømmervegger gjennomgående i alle ytter- og innv. delevegger - malt utførelse.
Skråhimlinger og synlige, rundhøvlede tømmeråser gjennomgående i hele bygget som en sperrekonstruksjon med innv. synlig taktro i malte trepaneler.
- Kommentar:
Samtlige vegg og himlingsoverflater som overflatebehandlet av dagens eier.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er bygd opp som ett bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende dragersystem samt punktfundamenter til terreng. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.
Se også kommentar vedr. påviste skjevheter/helningsavvik i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tilstandsrapport

• Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets fundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av høydeforskjell over 30 mm er redusert komfort, mulig påvirkning på innredning og overflater, samt økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen over tid.
• Det bør vurderes tiltak for å stabilisere grunnen og eventuelt etablere drenering og frostsikring for å redusere risikoen for videre setninger og skjevheter i bygget.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skjevheter, konstruksjonsskader og redusert levetid på bygget.

Det er påvist inntil 40 mm som største høydeavvik ved måling inne i oppholdsrommet/stue med tilliggende kjøkken.

Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets fundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig med lakkerte heltre gulv.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe samt innsatspeis i stue.
- Kommentar:
Det er ikke mulig å konkret stadfeste oppbygningen av peis og pipe, men det forutsettes ut fra besiktigelse at pipen er etablert til peiskappe og røkrør fra peis er ført direkte opp i pipen.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik: Det må foretas ytterligere undersøkelse av pipe og ildsted for å påse at pipen er utført med nok avstand fra innv. røkløp til treverk samt tilknytning og feiemuligheter vil utføres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted for å sikre at det er tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, samt at tilknytning og feiemuligheter er i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Se ovenstående.

Tilstandsrapport



Peis i stue som vedfyrt ildsted.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnrednig fra 2021.
Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, benkeplate i eikeoverflate.
Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Hvitevarer som frittstående - gasskomfyr, gass kjøl/frys.
- Kommentar:
Det er i underskap på kjøkken installert en mindre vannsisterne, hvor denne er tilknyttet intern vannopplegg med bla gass vvb på vegg over oppvaskkummen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert noen form for styrt/forsert avventilering fra kokesone.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesone.

• Det bør etableres fungerende avtrekk over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende eller defekt avtrekk er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Det må beregnes montert forsert avtrekk - avtrekksventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TOALETTROM

ETASJE > ROM MED SERVANT

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rom med servant for håndvask.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Hyttebad som ett isolert rom ihht eier.
Utv. adkomst via innebygd svalgang.
Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, vegghengt porselensservant samt biologisk toalettsystem.
Oppvarming via flyttbar gass/parafinbrenner.
Vanntilførsel fra sisterne og varmtvannsbereder på kjøkken.
- Kommentar:
Det opplyses om nyere/nytt dusjkabinett samt endel nyetableringer av vannsystemer.



Hyttebad med dusjkabinett, vegghengt porselensservant samt biologisk toalettsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Tilstandsrapport

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Samtlige avløpsrør er ført ned og ut til terreng.
Varierende alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Ikke etablert elektrisk anlegg - solcellepanel med batterier samt aggregat for lading og tekniske uttak.
- Kommentar:
Solcelleanlegget er å anse som ett større og kraftigere anlegg med 2 stk. Lithium Heat batterier for energilagring tilknyttet stort solpanel montert på hyttens gavlvegg.
Anlegget er etablert i 2020 og oppgradert i 2024, og vurderes som en moderne energiløsning med positiv betydning for byggets energibruk og driftsøkonomi.

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Enklere, åpent monterte vannrør til tappepunjter på kjøkken, hyttebad samt rom med servant.
Alt tilknyttet sisterne i kjøkkenbenk og 12 volts pumpesystem samt gass varmtvannsbereder.
- Kommentar:
Det er ikke foretatt videre kontroll av funksjoner eller opplegget forøvrig på dette anlegget, da dette ses på som ett enklere, åpent anlegg som eier må kjenne for å kunne betjene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer - forøvrig ingen etablert ventilasjon av bygget.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjoner.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert veggmontert gassovn / konvektorovn.
Ovnen fremstår med friskluft-/avtrekksføring gjennom yttervegg, og benyttes som lokal oppvarmingskilde i oppholdsrommet.

Løsningen vurderes som typisk for fritidsboliger og eldre oppvarmingsanlegg, der gass benyttes som supplement eller hovedkilde til oppvarming.
Eventuell gasstilførsel forutsettes tilkoblet i samsvar med gjeldende krav på installasjonstidspunktet

Tilstandsrapport



Gasskonvektor med utv. plasserte gassdunker.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Gass varmtvannsbereder plassert på kjøkkenvegg over oppvaskkum.
Tilknyttet vann fra sisterne i kjøkkenbenk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Ufullstendig montering - det mangler rør fra avgasser som skal føres ut gjennom vegg til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Det bør umiddelbart monteres korrekt avtrekksrør for avgasser ut gjennom yttervegg, slik at avgasser ledes trygt ut av boligen. Manglende utlufting medfører risiko for opphopning av farlige gasser innendørs, noe som kan gi helseskader og i verste fall livsfare.

Denne typen gassfyrt gjennomstrømningsvarmer / gassvannvarmer skal ha avgassføring til det fri.



Gass varmtvannsbereder på kjøkken fra 2024.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Stedlige masser/naturterreng bestående av grus og morenegrunn, torv og mose. Naturlig drenering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.
Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:
• Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende drenering rundt bygget for å redusere risikoen for fuktskader og setningsskader som følge av utilstrekkelig vannavledning og frostsprengning i grunnen.
Manglende drenering kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen, med fare for skader på grunnmur og bygningsdeler, samt ytterligere setningsskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte, dels murte punktfundamenter under hytten.
- Kommentar:
Støpte punktfundamenter er etablert ved at det benyttet støpte rør (stikkrennerør) som er satt på høykant istøpt som fundamenter.
Noe tørrstablet lettkilnker.

Vurdering av avvik:
• Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres drenering og frostsikring rundt fundamentene for å redusere risikoen for videre setninger og skader på ringmursfundamentene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ujevn setning, skjevheter og ytterligere skader på konstruksjonen, samt redusert levetid for bygget.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• NB: Merk påpekte forhold med setninger i bygget som følge av fukt og telesetninger.

• Det bør vurderes tiltak for å sikre god overvannshåndtering og avrenning fra tomten, spesielt med tanke på hellende terreng og grunnforhold.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktbelastning mot bygningens fundament og kjeller, samt erosjon eller setningsskader på tomten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.
• Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse
Rom for varig opphold - anneks.
Rom for ved og redskaper - uthus.

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bygg, bygd 1980 og tilbygd i 1985 ihht eier.

Bygget måler 17 kvm samlet bruksareal, hvorav 9 kvm som rom for opphold og 8 kvm som uisolert bod.

Bygget er ført opp på stedet av håndverker og holdt i tradisjonelle reisverks- og bindingsverkskonstruksjoner, hvorav isolert del (forutsatt isolert ihht bruk) som anneks og uisolert del som uthusdel.
Enklere punktfundamenter til terreng.
Fasademessig med liggende tømmerpanel, dør og vindusomramminger, smårutede vinduer, innadslående dører som enlere panelte speildører.
Shingeltekket saltak.

Bygget ses med alminnelig alders- og bruksslitasje.
Merk noe varierende utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Merk: Forskjellig tekking/farghe og type ihht forskjellige byggeår.
Se også nedbøyninger i takrenne pga snøpress.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/61 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, 3 Soverom, 2 Toalettrom, Stue, Spisestue

Andre bygg: Anneks/uthus
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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 1 400 000

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	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	870 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 100 000**

Anneks/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Anneks/uthus	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 270 000**

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.		100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 400 000**

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

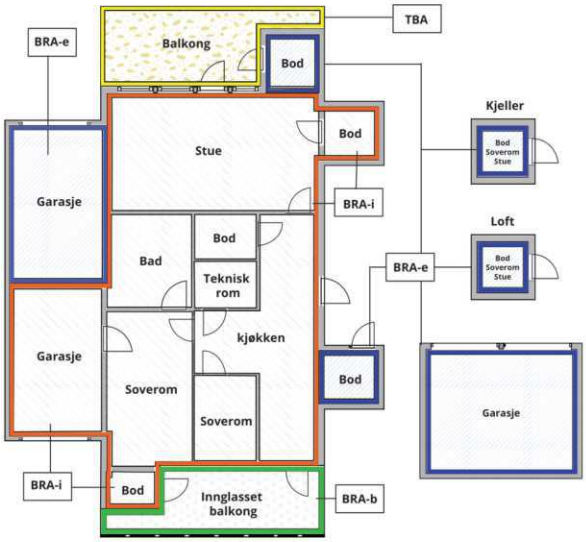
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	4	8	73	48
SUM	**61**	**4**	**8**		**48**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, rom med servant, stue, spisestue	Hyttebad	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 48 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 2 kvm overbygd inngangsparti.
- 31 kvm åpen markterrasse/veranda ut for hyttens soveromsgavl, hvor denne strekker seg opp mot anneks/uthus.
- 15 kvm åpent terrasse/verandaareal ved 3 kvm gangareal mellom hytte og anneks/uthus samt 12 kvm åpen del ut for uthusdel.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 48 kvm.

- Tiltak:
Det er som ett tiltak mot støy fra europaveien, montert støyvinduer på terrasse - ett tiltak i regi av statens vegvesen.
Tidligere åpen svalgang etter hyttens nedre langside er glasset inn, og definert i rapporten som 'innglasset balkong', med ett areal på 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Anneksdel med sove/oppholdsrom (9 kvm), lagerrom (8 kvm)	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Alle terrassearealer, også de som naturlig sjikter inn mot dette bygget, er definert inn under hytten/hovedbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Hans Kristian Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	48	19		0	1001 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tyinvegen 4810

Hjemmelshaver

Olsen Anne Line Baldersheim, Olsen Hans Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Tyinvegen 4810 og ligger i Vang i Vang kommune. Den er da registrert som en eksisterende eiendom, og ligger som en av flere veletablerte hytter og fritidseiendommer i dette området.
Videre umiddelbar tilgang til naturen samt ca 5-10 minutters kjøring til Vang sentrum med dagligvarebutikk, kommuneadministrasjon samt andre servicefunksjoner.
Forøvrig et område med veletablerte fritidseiendommer.
Sommer og vintervei helt inn til eiendommen, parkering for egne biler på egen grunn.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Ikke etablert pr. dd.
- Kommentar:
Det er etablert sisterne som fylles via takvann

Tilknytning avløp

Enklere gråvannsavløp til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1001 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn 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 taksten.

Konsesjonsplikt

Vang kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og
påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.07.2026	Bekrefter mottak og gjennomlesing.	Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71251062
Addresse	Tyinvegen 4810		
Postnr.	2975	Sted	VANG I VALDRES
Selgers navn	Hans Kristian Olsen		
Selgers navn	Anne Line B Olsen		

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?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

22681112

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

6 år

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt dusjkabinett og røropplegg

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 ved kopi:

Faktura for utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk i kabinett

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

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

Nytt røropplegg i forbindelse med skifte av varmtvannsbereder

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 utført arbeid

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

Beskrivelse:

Gråvann til terreng. Vann fra takrenner og medbrakt vann til 80 liter tank i kjøkkenbenk. Ny 500 liter tank pluss ny pumpe og filter er kjøpt inn, men ikke plassert.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra takrenner. Noen fliker av shingel ved takrenne var løsnet. Har fikset det med asfaltlim.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrasse med støydempende glass rekkverk. Flott arbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse på baksiden. Kom litt skjevt ut, så den er ikke helt i vater. ny fritt stående platting for spill og lek

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:

Ble bygd på bestilling fra Statens vegvesen av et Drammens firma

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 ufaglært:

Montert nye lamper

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv. På 12 volts anlegg er det lov å gjøre en del selv.

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

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

Beskrivelse:

Ny terrasse med støydemping. Ble bygget i 2022 av Statens vegvesen i forbindelse med bygging av nye E 16. Perfekt utført arbeid.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse:

Har hatt besøk av et par mus.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

6.0 Så godt som radon fritt

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

Beskrivelse:

Kommuneplan for Vang Kommune, men den berører ikke hytteområdet som vi ligger i.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Hytten er drevet på et stort 12 volts solcelleanlegg

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.09.2026

Signert av *Hans Kristian Olsen*

Signert av *Anne Line B Olsen*

Initialer selger:
H K
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Du har søkt på: Knr.: 3454 Gnr.: 48 Bnr.: 19 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Tyinvegen 4810
Gatenr:	1079
Kommune:	VANG
Postkrets:	2975 VANG I VALDRES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.07.2026 kl. 10.44

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

2020/2740554-1/200	HJEMMEL TIL
13.07.2020 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 510 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	OLSEN ANNE LINE
	BALDERSHEIM
	F.NR: IDEELL:
	1/2
	OLSEN HANS KRISTIAN
	F.NR) IDEELL:
	1/2

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.

2020/2740592-1/200 13.07.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp:] Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2023/445580-1/200 02.05.2023 11:44	** ENDRING VED FUSJON TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 ELEKTRONISK INNSENDT

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1983/3869-1/21 18.08.1983	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 48 BNR: 2
2020/1136688-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0545 GNR: 48 BNR: 19

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES								

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

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K001
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 001 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 545 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Funksjonsklasse_A **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 001 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017006
Navn	E16 Kvamskleiva
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.2018
Delarealer	**Delareal** 220 m^2 **Formål** LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag **Feltnavn** f_L

VANG KOMMUNE

Kommuneplan

- 2015-2027 -

Føresegner og retningsliner



Kommuneplan

- 2015-2027 -

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Til behandling i kommunestyret den 18.12.2014, med heimel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71, kapittel 11.

Innhald – Føresegner og retningsliner

DEL 1: Generelle føresegner

Rettsverknader 5

Jordlova 5

1. Generelt 5

1.1 Gjeldande planar (pbl § 1-5) 5

1.2 Utbyggingsavtala,(pbl § 11-9 nr. 2) 5

1.3 Rekkjefylgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 6

1.4 Funksjonsklassar, avkjørsler og byggjegrense langs veg og vassdrag (pbl § 11-10 nr. 4) 6

1.5 Byggje- og anleggstiltak mot vassdrag (pbl § og 11-11 nr. 5) 7

1.6 Universell utforming og krav til tilgjenge (pbl § 11-9 nr. 5) 7

1.7 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr.5) 7

1.8 Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 18-1) 7

1.9 Støysoner 7

1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø 7

2. Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10) 8

2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1) 8

2.2 Utbyggingsvolum og estetikk (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6) 8

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-9 og 11-10) 11

3.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1) 11

4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11) 11

4.1 Kantsoner langs vassdrag 11

4.2 Landbruksbygg 11

4.3 Kårbustader 12

4.4 Spreidde bustader i LNFR-område 12

4.5 Eksisterande, eldre byggjeområder for fritidsbustader i LNFR-område utan reguleringsplan 13

4.5 Spreidde næringsbygg 13

4.6 Landbruk pluss 14

5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11) 14

5.1. Miljøkvalitet i vassdrag 14

5.2 Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag 14

5.3 Verna vassdrag 15

6. Forhold som skal bli avklara i vidare reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8) 15

6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) 15

6.2 Flaum og skred 15

6.3 Overvatn 15

6.4 Grunnforureining 15

6.5 Potensielle drikkevasskjelder 15
6.6 Naturmangfald 15
6.7 Andre krav 16
7. Omsyns- og bandleggingsoner (pbl § 11-8) 16
7.1 Sikring-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a) 16
7.2 Soner med særlege omsyn (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c) 17
7.3 Soner for bandlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d) 19
7.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav e) 19
7.5 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f) 20
8. Rekkefylgjekrav, jf pbl § 11-9 nr. 4 21

DEL 2: Retningsliner for dispensasjonar

I. Etablering av nye eigedomar til bustad og bygging av bustad på eksisterande bustadtomter i ubygde LNFR-område 22
II. Bustad nr.2 på landbrukseigendomar utan behov for kårbustad 22
III. Etablering av fritidsbustad på eksisterande ubygd tomt i LNFR-område 22
IV. Eksisterande, spreidde fritidseigedommar i LNFR-område 22
V. Utleigehytter 23
VI. Vassdragsnære områder 23
VII. Nye vegar og parkeringsplassar 23
VIII. Mindre tiltak på vegnettet 23

Forsidefoto ©Lars Østbye Hemsing

DEL 1: Generelle føresegner

Rettsverknader

Kommuneplanen sin arealdel med plankart, føresegner og retningsliner er rettsleg bindande (jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl), av 27.6.2008 nr. 71, § 11-6), med unnatak av dei område der eldre reguleringsplaner framleis skal gjelde, jf. pbl § 11-8 f). Desse områda er synte som omsynssoner på plankartet. Kommuneplanen sin arealdel gjev ikkje heimel til ekspropriasjon.

Private som ynskjer å utarbeide reguleringsplan skal kontakte kommunen før reguleringsarbeidet startar opp. Nye reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken gjeld framfor kommuneplanen, jf. pbl § 1-5, 2.ledd.

Jordlova

Jordlova §§ 9 og 12 gjeld for nye utbyggingsområde inntil det føreligg vedteken reguleringsplan, jf. jordlova § 2 andre ledd.

1. Generelt

Føresegnene under punkt 1 gjeld uavhengig av arealformål. Føresegnene er knytt til plankart (datert 10.12.2014). Retningsliner og merknader er skrive i kursiv.

1.1 Gjeldande planar (pbl § 1-5)

Vedtekne kommunedelplanar skal framleis gjelde:

- Kommunedelplan for Tyinkrysset (22.9.2005)
- Kommunedelplan for Raudalen (24.4.2003)
- Kommunedelplan for Slettefjellet (14.10.1999)
- Kommunedelplan for Grindafjell (6.2.2003)

Innanfor planområda til kommunedelplan for Grindafjell (H810_2) og kommunedelplan for Raudalen (H810_5) er det krav om rammeplan for vatn og avlaup. Dette gjeld framfor gjeldande føresegner i vedtekne kommunedelplanar, jf. punkt 7.4 Krav om felles planlegging.

1.2 Utbyggingsavtala,(pbl § 11-9 nr. 2)

I byggjeområde vist på plankartet vil utbyggingsavtale vera ein føresetnad for utbygging, jf. vedtak i kommunestyret 14. desember 2006 (KS-057/06) og pbl § 17-2. Kommunestyret sitt vedtak utfyller desse føresegnene.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggarar av større utbyggingstiltak også etter vedteken plan. Utarbeiding av utbyggingsavtale vil då fylgje eit sjølvstendig løp.

Utbyggingsavtalane skal sikre anlegg av infrastruktur som vegar, parkering, brøyting , skiløyper, vassforsyning og avlaup.

Ei utbyggingsavtale mellom grunneigarar og/eller utbyggarar og kommunen skal avklare ansvarsfordeling for utbygging av desse tiltaka:

- Teknisk og grøn infrastruktur (t.d. felles avkøyring, vatn og avlaup, parkering)
- Bustadpolitiske tiltak (t.d. fordeling av bustadtypar og storleik på bueiningar)
- Utforming av bygg (t.d. krav om livslaupstandard og universell utforming)

- Spesielle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak
- Tiltak der det må dokumenterast at tiltaket er nødvendig for gjennomføring og der kostnadene må fordelast etter nytte
- Rutinar for gjennomføring av utbygging.
- Ansvarsfordeling under bygging og framtidig drift.

Opparbeidingsplikt for veg, vatn- og avlaupsanlegg (jf. pbl § 18-1) gjeld fullt ut.

Behandlinga skal så langt det er tenleg vere parallell med reguleringsarbeidet. Varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale vert gjort samtidig eller kort tid etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Utkast til utbyggingsavtale vert lagt ut til offentleg ettersyn samtidig med ettersyn av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen vert behandla av kommunestyret straks etter reguleringsplanen er vedteken. Kunngjering av utbyggingsavtale vert gjort samtidig med kunngjering av planvedtak.

1.3 Rekkjefylgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging i område til byggje- og anleggsformål (eksisterande og nye) kan ikkje finne stad før fylgjande tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker tilkomstveg, planovergang og avkøyring/kryss.
- Løyve til avkøyring.
- Vatn og avlaup.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Leike- og aktivitetsområde, jf. 1.6 Leike-, ute-, og opphaldsareal.

1.4 Funksjonsklassar, avkjørsler og byggjegrense langs veg og vassdrag (pbl § 11-10 nr. 4)

Vegnettet er delt inn i funksjons- og haldningsklassar (sjå tabell 1). Vegmyndigheitenes kriterier for dei forskjellige funksjonsklassane ligg til grunn ved søknad om byggjetiltak i nærleik av veg og/eller ny eller utvida bruk av eksisterande avkjørsel. Veglova set i § 29 ei generell byggjegrenser knytt til den enkelte funksjonsklassa; denne gjeld der det ikkje føreligg godkjende reguleringsplanar som bestemmer andre byggjegrenser. Byggjegrensa målast i frå vegkanten. Funksjonsklassane er synt som 'bestemmelseområde' i plankartet.

Tabell 1: Funksjons-, haldnings- og byggjeklassar til vegar i Vang.

Funksjonsklasse	Vegar i Vang	Haldningsklasse	Byggjeklasse
A – Nasjonal hovudveg	E16	I - Svært streng haldning	50 m
B – Regional hovudveg	F51 og F53	II - Streng haldning	50 m
C – Lokal hovudveg	E289	II - Streng haldning	30 m
D – Lokal hovudveg	F293 og F252	III - Mindre streng haldning	20 m
E – Lokal tilkomstveg	F302, Strøndafjordvegen, Bøagøta, Ellingbø-vegen, Burmavegen, Klukkargardsvegen, Syndinvegen, Vennis-vegen, Gydavegen, Ryfossvegen og Kvednavegen	IV - Lite streng haldning	15 m

1.5 Byggje- og anleggstiltak mot vassdrag (pbl § og 11-11 nr. 5)

Om ikkje anna er bestemt i godkjend reguleringsplan er det ikkje tillate med byggje- og anleggstiltak nærare vassdrag enn 30 meter. For hytter gjeld ein generell regel om at dei ikkje skal førast opp nærare vassdrag enn 50 meter.

1.6 Universell utforming og krav til tilgjenge (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det bli vektlagt at alle bustader, offentlege bygg, næringsbygg, fellesområde og uteareal kan bli nytta av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for seinare tilpassing eller spesiell utforming. For prosjekt med fire bustader eller fleire skal minimum 25 % av bustadene tilfredsstille krav til tilgjenge. For prosjekt med færre enn fire bustader skal det synleggjerast korleis delar av bustadene på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjenge. Planar og tiltak skal byggje på prinsippa om universell utforming i samsvar med tilrådde løysingar i forskrifter og rettleiingar.

1.7 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr.5)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar i område til bustader skal det bli sett av felles uteopphaldsplassar på minimum 25 m² pr. bueining i nærleiken av bustadene.

1.8 Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 18-1)

Alle bygningar, inkludert fritidsbustader, har krav om tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett. Vil dette føre med seg urimeleg store kostnadar eller andre særskilde omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne andre ordningar.

1.9 Støysoner

Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, 2012) skal leggjast til grunn ved behandling av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innafor raud støysone. Ved tiltak innafor gul støysone skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane blir overskride.

1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø

1.10.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og området. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli teke i vare som bruksressursar og bli satt i stand, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

Søknader om dispensasjon eller byggjeløyve i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 skal sendast Oppland fylkeskommune ved fageining for kulturarv til fråsegn.

1.10.2 Kulturmiljø

Kulturmiljøa rundt stavkyrkjene i Øye (H570_1) og Høre (H570_2) er sikra ved binding av arealbruk for ei lengre periode, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-18. Intensjonen med denne bindinga er å sikre at kyrkjene skal vere omgitt av landbrukslandskap som i dag. Dette inneber eit strengare vern enn berre å avsette område med ei omsynssone. Årsaken til dette er at nærmiljøet førebels ikkje er fullstendig ivareteke gjennom reguleringsplan. Avgrensinga gjeld for 25 år. Departementet kan samtykke i at planen vert endra tidlegare, jf pbl § 11-18. Sjå òg punkt 7.2.2.

1.10.3 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggas kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. kulturminnelova § 8 første ledd og § 9, enten det gjeld byggjesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

1.10.4 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850

Søknad om riving eller vesentleg endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendast over til kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova § 25.

2. Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)

2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For større byggje- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig verknader for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan, jf. pbl §12-1, 2. og 3. ledd.

I område til bygg og anlegg kan tiltak etter pbl § 1-6 og § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

2.1.1 Råstoffutvinning

Uttak av mineralske råstoff utover eiga bruk, utviding av eksisterande masseuttak eller steinknusing i område sett av til råstoffutvinning kan ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ha føresegner om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift og deponi, og istandsetjing.

2.1.2 Unntak frå plankrav

Bruksendring av eksisterande bygningsmasse til formål i samsvar med vedteken arealbruk er unnateke frå plankravet.

Mindre tilbygg og påbygg, garasjar, uthus, ombygging av eksisterande bustad/fritidsbustad og nybygg på tidligare frådelte ikkje utnytta tomter innafor område for bustader eller fritidsbustad, er unnateke frå plankravet dersom tiltaket er i tråd med formålet. Følgjande føresegner gjeld for slike tiltak:

- Utnyttinga på tomta til bustad eller fritidsbustad skal ikkje overstige 300 m^2 BYA for bustader og 200 m^2 BYA for fritidsbustader. For fritidsbustader er maksimal storleik på hovudhytta 150 m^2 BYA. To biloppstillingsplasser skal bli rekna med i BYA (sjå punkt 2.2.1)..
- Maksimal mønehøgd er 8 meter for bustader og 5,5 meter for hytter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- For byggjegrenser for tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustader og hytter mot vassdrag, sjå punkt 1.5.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustadar eller fritidsbustad er ikkje tillate nærare privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter. Avstanden skal målast frå vegen-/sti-/løypas midtlinje. (Sjå òg punkt 1.4 for byggjegrenser til vegar av høgare funksjonsklasse).
- Tiltaket skal vere tilstrekkeleg sikra mot fare. Føresegner og retningsliner knytt til utgreiing av risiko og fare i nye planar skal også leggjast til grunn for tiltak som er unnateke plankrav.
- Tiltaket må ikkje råka freda kulturminne.

2.2 Utbyggingsvolum og estetikk (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift til pbl med rettleiar . Parkeringsplassar i samsvar med gjeldande norm blir rekna som BYA.

2.2.1 Parkering

Kvar biloppstillingsplass skal minimum vere 18 m^2. Tabell 2 definerer kravet til biloppstillingsplassar pr. eining.

Tabell 2: Krav til talet på biloppstillingsplassar pr. eining.

	Biloppstillingsplassar
Bustader	2 pr. eining
Fritidsbustad med tilkomstveg	2 pr. eining
Hotell og overnattingsstad	0,5 pr. gjesterom
Serveringsstader	1,0 pr. 15 m^2 bruksareal
Leilegheitsbygg	1,5 pr. leilegheit

2.2.2 Bustader

Desse føresegna skal vere retningsgivande når nye reguleringsplanar for bustader skal utarbeidast.

2.2.2.1 Utnyttingsgrad og bygningsvolum

- Det er tillate med 30 % BYA pr. tomt i område sett av til bustader, inkludert garasje, parkering (sjå punkt 2.2.1) og andre tiltak. BYA skal ikkje overstige300m^2 totalt. Dette gjeld dersom ikkje anna er fastsatt i vedteken reguleringsplan.
- Det er tillate med tre bygg totalt pr. eigedom.

2.2.2.2 Utforming

- Bustader skal ha ei klar lengderetning som fylgjer høgdekotene. Bygg med mønetak skal ha hovudmøneretning som fylgjer byggjet si lengderetning.
- Tak skal vere tekte med matte material.
- Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal nye bygg harmonere med eksisterande bygg.
- Mønehøgd skal ikkje overstige 8,5 meter og gesimshøgde ikkje overstige 7,0 meter.
- Frittståande garasjar si mønehøgd skal ikkje overstige 5,0 meter og gesimshøgde ikkje overstige 3,5 meter målt frå planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der det ligg til rette for det skal det kunne bli bygd ein ekstra etasje på garasjen, men byggjet skal ikkje overstige høgda på huset.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
- Alle bygg på ein eigendom skal ha lik form på taket.
- Opphavleg terreng bør ikkje bli endra meir enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje der terrengendringar vil bli meir enn 1,5 meter.

2.2.2.3 Frådeling i område sett av til bustader

I vurdering av delesøknaden skal det bli særleg vektlagd om tomta er eigna til formålet, tilkomst, avlaupsforhold, topografi/stigningsforhold, parkering, uteareal, naturmangfald og nærområdet sin busetnadsstruktur og karakter. Ein skal løyse snuplass innafor eigen tomt eller ved skriftleg avtale.

2.2.2.4 Bruksendring

Bruksendring frå bustad til fritidsbustad er ikkje tillate, med mindre det er i tråd med vedteke arealformål.

2.2.3 Fritidsbustader

Desse føresegna skal vere retningsgivande når nye reguleringsplanar for fritidsbustader skal utarbeidast.

2.2.3.1 Utnyttingsgrad og bygningsvolum

- Storleik på ei tomt skal ikkje overstige 2 daa.
- I område sett av til eksisterande byggjeområde for fritidsbustader, utanfor byggjeforbodssoner til vassdrag, skal BYA ikkje overstige 200 m^2.

- Det skal berre vera éin fritidsbustad pr. eigedom med BYA opp til 150 m^2.
- Det er tillate med tre bygg totalt per eigedom. Uthus eller garasje skal ikkje overstige 50 m^2 for kvar eigendom, innafor eigendomen si totalt tillate BYA på 200 m^2.
- Avstand mellom hytte og uthus skal ikkje overstige 5,0 m.

2.2.3.2 Utforming

- Fritidsbustader skal ha ei klar lengderetning som fylgjer høgdekotene. Bygning skal ha hovudmøneretning som fylgjer byggjet si lengderetning.
- Tak skal vera tekte med mørke, matte materiale.
- Alle bygg skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader.
- Mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 m målt frå gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Opphavleg terreng skal ikkje bli endra meir enn 1,5 m.

2.2.3.3 Inngjerding og flaggstong

Reglar for inngjerding skal normalt bli teke inn i reguleringsføresegner. Generelt blir fylgjande lagt til grunn:

- Det er lov med inngjerding av inntil 100 m^2 pr. tomt. Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdsle langs vassdrag, ferdselsårer, stiar og beitebruk bli tillagt vekt.
- Gjerdet skal vere av i tre, og grinder skal slå utover.
- Gjerdehøgde kan vere maks 100 cm.
- Gjerde som ikkje blir halde i stand kan bli kravd fjerna.
- Oppsetting av grindportalar og flaggstong er ikkje tillate.

2.2.3.4 Bruksendring

Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli bruksendra til bustad under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentleg veg eller løyve til utvida bruk.
- Etablering eller utbetring av eksisterande veg fram til fritidsbustaden skal ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNFR-område er søknadspliktig både etter plan- og bygningslova og jordlova (omdisponering).
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentleg vatn og avlaupsnett eller utslippsløyve for separat avlaupsanlegg tilpassa heilårsbustad kan bli gjeve. Vatn og avlaup skal vere sikra i samsvar med pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Fritidsbustaden skal ikkje vere lokalisert i område med byggjeforbod langs vassdrag på 50 m.
- Fritidsbustaden skal ikkje vere lokalisert i område med viktige naturtypar, artar eller kulturminne.
- Fritidsbustaden skal ligge utafor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442 (2012).
- Anna relevante krav frå forskrifter og lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK 10).

2.2.3.5 Frådeling

Ved frådeling av ny tomt rundt eksisterande fritidsbustad (uendra bruk) eller av tilleggsareal til eksisterande fritidseigedom, skal totalt tomteareal normalt ikkje overstige 2 daa. Frådeling av nye tomter utan eksisterande fritidsbustad i eksisterande bustadområde er ikkje tillate.

Tidlegare frådelte tomter til fritidsbustad kan ikkje delast opp ytterlegare. Anneks blir sett på som ein del av hytta og kan ikkje delast frå. Omdisponering av bustadhus til fritidsbustad er ikkje tillate.

2.2.3.6 Fortetting i områder for fritidsbustader

Ved fortetting med nye hytter og tilbygg bør det bli teke vesentleg omsyn til eksisterande utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forventar kommunen tett dialog med etablerte hytteeigarar. I planskildring til reguleringsplanen skal det bli gjort greie for korleis fortettinga er tilpassa andre omsyn, og korleis dialog med andre partar er gjennomført. Fortetting må

skje på ein skånsam måte slik at området held fast på sitt særpreg. Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for fritidsbusetnad kan ikkje bli oppført nærare privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.

2.2.4 Fritids- og turistformål - campingplassar

For spikartelt på campingplassane gjeld fylgjande:

- Ikkje breiare enn lengda på vogna og maks 2,5 meter bygg ut frå vogna.
- Tak over spikarteltet skal ikkje vere høgare enn vogna.
- Felles tak over både vogn og spikartelt skal ha beinrausta møne og ikkje vera høgare enn det som trengst for å ha plass til vogna under.
- Avstand mellom vognene må vera i tråd med krav i gjeldande forskrifter.

2.2.5 Råstoffutvinning

Alle massetak med uttak over 500 m^3 skal bli meldt til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av direktoratet.

Massetak for bygging og vedlikehald av landbruksvegar kan bli behandla etter landbruksvegforskrifta.

For område som ikkje er sett av til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det blir eller har vore drive råstoffutvinning, kan kommunen krevje godkjend reguleringsplan før drifta (utvinning, steinknusing eller sortering) blir ført vidare eller teke opp att.

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-9 og 11-10)

3.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For gjennomføring av større byggje- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig verknader for miljø og samfunn, er det krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I område sett av til nytt samferdsleanlegg kan tiltak nemnt i pbl § 1-6 og § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12. L lengd- og tverrprofil for vegen skal blir berekna i samband med reguleringsplan.

4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11)

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

4.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs vassdrag, med årssikker vassføring, skal det bli sikra og oppretthalde ei kantsone med bredde 2 meter på kvar side av vassdraget målt horisontalt rekna frå kanten ved normalvassføring, jf. krav i Miljøplan for landbruket og vannressursloven § 11 første ledd. I sona skal ein oppretthalde eit naturlig vegetasjonsbelte med levestad for plantar og dyr som òg motverkar avrenning. Ein kan skjøtte kantsona, dersom ein tek omsyn òg sett igjen tre og buskar av forskjellig art og høgde. Snauhogst av kantsona kan berre skje etter godkjenning av Fylkesmannen.

4.2 Landbruksbygg

Som landbruksbygg blir rekna våningshus, naudsynt kårbustad, driftsbygningar, stølshus og skoghusvære. Driftsbygningar er bygningar som er naudsynte for drifta av tradisjonelt jordbruk og pelsdyravl (pbl § 20-2), anlegg for foredling av eigne produkt, seterhus og skoghusvære. Før overgang

til anna bruk må det bli søkt om bruksendring. Det skal vera ei særskild vurdering av behovet for kårbustad og skoghusvære før byggjeløyve blir gjeve, jf. jordlova.

4.3 Kårbustader

Det kan bli tillate bygging av kårbustad på landbrukseigedomar der det er behov for to bustader på bruket, under fylgjande føresetnader:

- Kårbustaden skal bli plassert og utforma slik at den blir ein naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og på garden.
- Kårbustaden skal bli tilpassa eksisterande bygningsmasse m.o.t. takvinklar, takform, materialval, fargar og stilart.
- Det kan berre bli tillate frådeling av kårbustad der det kan skje utan store ulemper for garden og drifta av denne.
- Kårbustaden skal ikkje lokaliserast i område der det er registrert viktig naturmangfald og sårbare raudlistearter.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag slik desse er vist på plankartet. Sjå punkt 1.5 for byggjegrense mot vassdrag.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemme automatisk freda kulturminne eller sikringssonene deira.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442 (2012).
- Ha løyve til avkøyrsle frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

Det blir ikkje tillate frådeling av kårbustad som ligg på gardstunet.

4.4 Spreidde bustader i LNFR-område

Spreidde bustader er bustadeigedomar i LNFR-område med tilhøyrande uthus, garasje etc., innafor ramma av utnyttingsgrad og krav til utforming i 2.2.2.1 og 2.2.2.2.

Tabell 3: Område for spreidde bustader i LNFR-område i kommuneplanen.

Kode i kartet	Område for spreidde bustader i LNFR-område
LSB1	Kvien
LSB2	Steinsvoll
LSB4	Rogn
LSB5	Fjellbu
LSB6	Neset
LSB11	Brekke
LSB14	Kringsjå
LSB21	Nerre Løosletta
LSB27	Krøsvølhaugadn 4
LSB29	Store Svingen
LSB32	Hensåsen
LSB35	Søndrol
LSB36	Søndrol
LSB37	Søndrol
LSB38	Søndrol
LSB39	Vidsyn
LSB40	Jonbu

Nye bustader med tilkomst i LNFR-område skal:

- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag, jf. punkt 1.5.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemme automatisk freda kulturminne eller sikringssonene deira.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller arter.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Miljøverndepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442 (2012).
- Ha løyve til avkøyrsle frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

Avlaup skal bli kopla til kommunalt avlaupsreinseanlegg. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei annen ordning i tråd med forureiningsforskrifta.

Kommunen er positiv til å dispensere for å etablere bustader (deling og bygging) i LNFR områda i bygda.

4.5 Eksisterande, eldre byggjeområder for fritidsbustader i LNFR-område utan reguleringsplan

Dei tre byggjeområda Mjølkedøla I og II og Dalsteigen er eldre byggjeområder utan reguleringsplan. Alle tomtene i dei to førstnemnde områda er utbygd, medan det er igjen nokre få ledige tomter i Dalsteigen. Ei utviding ihht. føresegna i punkta under vil ikkje føre til nemneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser.

4.5.1 LSF1 og LSF2 Mjølkedøla I og II

Innafor kan det bli bygd eitt bygg pr. tomt med maks BYA 100 m^2 (ekskl. oppstillingsplass for bil, sjå punkt 2.2.1). Maksimal mønehøgd er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og maks gesimshøgd er 3 meter.

4.5.2 LSF3 Dalsteigen

Innafor kan det bli bygd to bygg pr. tomt med maks 100 m^2 BYA. Hovudbygg skal maks vere 80 m^2 BYA og uthus/anneks maks30 m^2 BYA. Maks mønehøgd er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng og maks gesimshøgd er 3 meter.

4.5 Spreidde næringsbygg

4.5.1 Fiskebuer

Dette gjeld LSN1-LSN12. Fiskebuer er og har alltid vore ein integrert del av bruksstrukturen i Vang, med nær alt fjellareal i privat eige eller i privat sameige , og utmarksressursane som ein føresetnad for drift og busetnad.

For områda LSN1-LSN12 gjeld fylgjande føresegner:

- Inntil to bygg i kvart område.
- For hovudbyggjet er det tillate med opp til 30 m^2 BYA og mønehøgd opp til 4 m.
- For bygg nr. 2, som kan vere sikringsbu eller naust, er det tillate med opp til 20 m^2 BYA og mønehøgd inntil 3 m.
- Bygningane skal vere tilpassa terrenget og vere plassert meir enn 50 m frå vatn.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering før det blir gjeve byggjeløyve. Det skal liggje føre ei landbruksfagleg tilråding før løyve blir vurdert.

4.5.1.1 Eksisterande fiskebu ved Høljesyndin (LSN8)

Her er tillate med restaurering eller erstatning av eksisterande hovudbygg under fylgjande føresetnader:

- Material til oppføring/restaurering skal bli frakta inn gjennom verneområdet vinterstid (desember.-april) og snøforhold må vere tilstrekkeleg slik at ein unngår terrengavtrykk og plantevernet blir ivareteke (Det bør vere minimum 0,5 m fast snø innafor verneområdet).
- Erstatning av eksisterande fiskebu skal bli gjort på eller direkte knytt til eksisterande grunnmur. Det er ikkje tillate med utviding av fiskebua, slik at avstanden mellom bua og Høljesyndin vert redusert.
- Restaurert eller nybygd fiskebu er tillate med inntil 30 m^2 BYA og mønehøgd inntil 4 m.
- Andre bygg knytt til fiskebua kan berre bli satt i stand. Det er ikkje tillate med andre nybygg enn hovudbyggjet.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering før det blir gjeve byggjeløyve. Det skal ligge føre ei landbruksfagleg tilråding før løyve blir vurdert.

4.5.1.2 Eksisterande fiskebuer ved Synsbekk LSN12

I dette området kan det totalt bli bygd 10 fiskebuer. Området er tidlegare godkjent gjennom disposisjonsplan. Føresegnene som gjeld for LSN 1-11 med omsyn til størrelse, høgd og utforming av bygg skal også gjelde for LSN12.

4.6 Landbruk pluss

I LNFR–områda er det opna for etablering av næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Rettleiaren til Klima- og miljødepartementet "Plan- og bygningslova og landbruk pluss" skal bli lagt til grunn ved vurdering av om tiltak er å sjå som næringsverksemd knytt til landbruket.

5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)

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.

5.2 Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfylling, grusuttak og andre inngrep som endrar dei økologiske og/eller fysiske forholda i og langs vassdrag og i område som blir 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.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storaure skal som hovudregel bli utført i perioden 15. juni til 15. september (dette for ikkje å hindre aure på gytevandring og rogn og yngel i sedimenta). I samband med kryssing av mindre bekker og elver skal kulvertar, stikkrenner og andre konstruksjonar bli etablert så raskt som mogleg, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vassdraget blir kortast mogleg. Dei skal òg utformast slik at dei ikkje blir vandringshinder for fisk.

5.3 Verna vassdrag

Lærdalsvassdraget, Begnavassdraget frå Otrøvatnet til Strøndafjorden, Rødøla, Skakadalsåne, Helin og Nørre Syndin med sideelver har varig vern mot vidare kraftutbygging i medhald av verneplan I og II. Dette gjeld der anna ikkje er bestemt i godkjend reguleringsplan.

6. Forhold som skal bli avklara i vidare reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)

6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar for utbyggingsformål skal det bli gjennomført ROS-analyse, jf. pbl § 4-3. ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarheitsforhold som ikkje er avklart på overordna plannivå. Avbøtande tiltak skal inngå i ROS-analysen. Aktuelle avbøtande tiltak skal vere gjennomført før det blir gjeve løyve til utbygging.

6.2 Flaum og skred

- Det blir ikkje gjeve løyve til bygging langs vassdrag før det er dokumentert at området ikkje er utsett for flaum.
- Minimum 20 meter på kvar side av bekker og elver er potensielle fareområde, og skal som hovudregel ikkje bli brukt til utbyggingsformål. På strekningar med lausmasseskråningar høgare enn 20 meter bør breidda minst vere lik høgda.
- All verksemd i skredutsette område skal ta omsyn til risiko for skred/ras. Det blir synt til temakart med aktsemd og reelle faresoner for ras- og skredfare, jf. pbl §11-8, 3. ledd bokstav a (sjå òg punkt 7.1.2.).
- Krav til sikkerheit i TEK 10 § 7-2 skal vere dokumentert og ivareteke før bygging kan starte.
- Naudsynte sikringstiltak mot flaum og skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Naudsynte sikringstiltak mot flaum, skred og flaumskred skal vere ferdigstilt før utbygging av området blir sett i gang.

6.3 Overvatn

Ved ny busetnad og/eller større ombygging/rehabilitering (fortetting eller nye område) gjeld fylgjande, jf. TEK 10 § 15-10:

- Overvatn skal bli handtert lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annan måte.
- Ved fortetting, nye busetnadsområde, gater/veger, eller endringar av eksisterande forhold skal handtering av overvatn bli gjeve ekstra merksemd. Bruk av gater/veger/ P-plassar/grøntanlegg/overflatebasseng til fordrøyning på overflate skal bli utgreidd. Det må bli vurdert evakueringslaup (vassveger) på overflata slik at vatnet i ekstreme situasjonar kan bli leidd vidare utan at skade oppstår.

6.4 Grunnforureining

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

6.5 Potensielle drikkevasskjelder

For utbyggingsområde i nedbørsfeltet til potensielle drikkevasskjelder som Tyin og registrerte grunnvassførekomstar blir det kravd dokumentasjon av samla belastning på vassdraget i samband med val av avlaupsløysing. Områda ligg som sikringssone.

6.6 Naturmangfald

Naturmangfaldloven, lov av 19.6.2009 nr. 100, kapittel 2, gjer 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 avgjerd, jf § 8. Er det ikkje godt nok, seier «føre-var-prinsippet» skal ein unngå skade på naturmangfaldet, jf § 9. I vurderinga skal òg menneskets samla belastning på økosystemet inngå, jf § 10.

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

6.7 Andre krav

For utbyggingsområde i eksponerte lisider bli det kravd føresegner til bl.a. terrengtilpassing, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg bli det kravd eigne geotekniske vurderingar med omsyn til risiko- og sårbarheit. Større stiar som blir råka av utbygging skal bli ivareteke, alternativt skal ein sikra omlegging eller at ferdsle til fots blir ivareteke på anna måte.

7. Omsyns- og bandleggingsoner (pbl § 11-8)

7.1 Sikring-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.1.1 Støysoner

Støyømfintlege tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innafor kartlagt raud støysone (H210_1 og H210_2).

Ved tiltak innafor gul støysone (H220_1 og H220_2) 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 (2012) blir overskride.

H210_1 og H220_1 byggjer på eldre berekningar. H210_2 og H220_2 er berekna med nyare modeller og har høgare presisjon. Begge er beste tilgjengelege kunnskap og har same status.

7.1.2 Ras-, flom- og skredfare

Temakart for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang er utarbeidd i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Aktsemdsoner for snøskred og steinsprang er utarbeidd av NVE i samsvar med www.skrednett.no (pr. juni 2014). Kartlegging av reell fare frå fagkyndige kan frigjere område omfatta av aktsemdområda. (Rettleiaren «Flaum- og skredfare i arealplanar» (revidert 22. mai 2014 skildrar kva relevante myndigheiter forstår med 'fagkyndig' for skredvurderingar). Tiltakshavar er ansvarleg for dette i samband med reguleringsplan.

Kartlagde faresoner for snø- og sørpeskred angitt i plankartet (kode H310_1-4) (sjå tabell 4).

Tabell 4: Kartlagde faresoner for snø- og sørpeskred.

Kode i kartet	Faresoner
H310_1	Kommunedelplan Tyinkrysset
H310_2	Kommunedelplan Grindafjell
H310_3	Kartlagt snøskredfare
H310_4	Kartlagt sørpeskredfare

7.1.2.1 Snøskred

Ulike byggjetiltak er omfatte av ulike sikkerheitsklassar for skred, jf. TEK10 § 7-3. T.d. skal bustader og fritidsbustader vere sikra mot skred med gjentaksintervall på 1000 år. Innafor område omfatta av reell skredfare gjeld fylgjande:

- Faresoner for skred med stripla grense er digitalisert frå rapport i papirversjon. Det kan vere mindre avvik frå originalkartet. Original rapport blir rekna som beste tilgjengelege kunnskap. Dersom denne ikkje blir vurdert som tilstrekkeleg av kommunen, tiltakshavar eller fagkyndige styresmakter, er det tiltakshavar sitt ansvar å innhente ny rapport som tilfredstillar gjeldande standard.
- Det må liggje føre ei skredfagleg vurdering som syner korleis eit tiltak kan bli sikra før det kan bli godkjent gjennom reguleringsplan eller dispensasjon.

7.1.2.2 Flaum

Det er krav om fagleg vurdering for godkjenning av tiltak gjennom reguleringsplan eller byggjesak for tiltak som ligg i kartlagde flaumsonar. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. TEK10 (for bustader og fritidsbustader gjeld dette 200-årsflaum). Der det ikkje ligg føre flaumvurdering må tiltakshavar gjennomføre dette for alle byggjetiltak nærare vassdrag enn 20 m, sjå òg punkt 1.5.

7.1.3 Skytebane

Innafor omsynssonene er det ikkje tillate med tiltak som kan koma i konflikt med omsyn til støy, fare og sikkerheit. Eventuelle tiltak må utgreiast med omsyn til støy, fare og sikkerheit.

7.1.4 Høgspenningsanlegg

Ved planar om nye bygg nær kraftleidningar eller ved etablering av nye kraftleidningar nær eksisterande busetnad skal fareområde omkring høgspentliner blir berekna og dokumentert.
Ved ny eller endring av eksisterande busetnad i omsynssona skal det bli lagt fram berekna styrke på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstig 0,4 mikrotesla skal det bli utgreidd tiltak for å redusere nivået. Nye bustader, skular, barnehagar og lekeplasser skal ikkje overskride grensa på 0,4 mikrotesla.

7.1.5 Forureina grunn

Område med forureina grunn eller fare for forureining av grunnen skal *forureiningsforskrifta* bli lagt til grunn for all plan- og byggjesaksbehandling. Før det kan bli sett i verk tiltak i grunnen eller bli gjennomført terrenginngrep, skal det i bli utarbeidd tiltaksplan, jf. Forureiningsforskrifta. Tiltaksplanen skal vere godkjent før tiltaket blir sett i verk.

Forureina lokalitetar er registrert på http://grunn.miljodirektoratet.no/. Det er berre gjort ein punktregistrering av forureininga. Ved vurdering av kva for areal som er påverka (i nærleik til lokalitetane) må forureiningskjelda og utbreiinga bli lagt til grunn.

7.2 Soner med særlege omsyn (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c)

7.2.1 Område med særleg verdifullt kulturlandskap - stølsområder

I desse område skal det bli ført ein streng dispensasjonspraksis. Byggje- og anleggstiltak som har direkte samband med næringa er tillate. Eksisterande hytter kan bli utvida slik at dei harmonerer med eksisterande bygningsmasse. Det er betre med fleire små hus enn eit stort, og ein skal legge særskild vekt på god byggjeskikk, jf. byggjeskikkrettleiarane. Områdane er angitt med koden H510 i kartet.

7.2.2 Reindrift

Omsynssonene til reindrift (H520_1 og H520_2) skal vise kva for areal som nyttast til reinbeite. Temakartet visar korleis beita nyttast gjennom sesongane.

7.2.3 Kulturmiljø

7.2.3.1 Øyebakkin og Høre stavkyrkje

Omsynssonene (H570_1 og H570_2) skal sikre det verdfulle kulturlandskapet kring stavkyrkjene og mellomalderkyrkjegardane. Alle tiltak skal ta omsyn til og vidareføre kulturminna og verdiane i kulturmiljøet. Ved behandling av byggjesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket skal regional kulturminnestyresmakt få høve til fråsegn før vedtak.

7.2.3.2 Øye

Omsynssone H570_12 sikre kulturlandskapet rundt kyrkjene i Øye og kommer i tillegg til omsynssonen til Øyebakkin (H570_2). Omsynssonen Øye er i tillegg til å vere heimla i pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c òg heimla i pbl § 11-18, som avgrensar mogeligheita til å endre sona. Alle tiltak skal ta omsyn til og vidareføre kulturminna og verdiane i kulturmiljøet.

7.2.3.3 Kongevegen

Kongevegen er lagt inn med omsynssone bevaring av kulturmiljø over dei strekningar der vegen er kjent (H570_7, H570_8, H570_9 og H570_10). Før ein kan gjennomføre tiltak på vegen eller som kjem i konflikt med eller rører ved vegen skal søknad leggast fram for Vang kommune og kulturminnestyresmaktene. Ved regulering skal omsynssone etter pbl § 11–8 tredje ledd bokstav c vidareførast.

7.2.3.4 Hensåsen med støler

Dette området er eit av Oppland sine 13 særskilt utvalte verdifulle kulturlandskap.

7.2.3.4 Område med særleg verdifullt kulturmiljø

Tabell 5 synar alle områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

Tabell 5: Alle områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

Kode i kartet	Kulturmiljø
H570_1	Høre stavkyrkje nærmiljø
H570_2	Øyebakkin
H570_3	Hensåsen med støler
H570_4	Riddarstøga
H570_5	Prestegard
H570_6	Leinekvernene
H570_7	Kongevegen (Høre)
H570_8	Kongevegen (Neset)
H570_9	Kongevegen (Filefjell)
H570_10	Kongevegen (Øye)
H570_11	Hensåsen kyrkja
H570_12	Øye

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

For området som er markert med omsynssone skal alle tiltak planleggjast og vurderast ut frå eit generelt omsyn til dei registrerte verdiane i området før det blir avgjort om det omsøkte tiltaket kan gjennomførast, og kva for vilkår som evt. skal stillast til lokalisering og utforming..

7.3 Soner for bandlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern

Innafor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsformålet.

Område freda etter den gamle naturvernlova eller kongeleg resolusjon er markert på plankartet (sjå tabell 6). Eigne fredingsforskrifter gjeld for desse områda.

Tabell 6: Område freda etter naturvernlova eller kongeleg resolusjon (med kode som vist i plankartet).

Kode i kartet	Verneområde
H720_1	Helin Plantepark (Kongeleg resolusjon frå 1930)
H720_2	Jotunheimen nasjonalpark (verna etter lov om naturvern i 1980)
H720_3	Øynad'n naturreservat (verna etter lov om naturvern i 1981)
H720_4	Tøso edellauvskogreservat (verna etter lov om naturvern i 1981)
H720_5	Smådalen naturreservat (verna etter lov om naturvern i 1997)
H720_6	Lomendeltaet fuglefredingsområde (fuglane og fuglane sitt livsmiljø blei freda etter lov om naturvern i 1990)
H720_7	Uri naturreservat (barskogområde verna etter lov om naturvern i 1993)

Søknad om tiltak i randsonane til område som er freda etter naturvernlova/naturmangfaldlova skal bli lagt fram for Fylkesmannen i Oppland.

7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

Alle kulturminner eldre enn 1537 med ei sikringssone på 5 m er automatisk freda. Alle tiltak som råker slike kulturminne skal bli lagt fram for fageining for kulturarv i Oppland fylkeskommune for godkjenning. Tabell 7 synar bandlagde områder.

Tabell 7: Bandlagde område i Vang (med kode som vist i plankartet).

Kode i kartet	Bandlagt område
H730_1	Høre stavkyrkje
H730_2	Øye stavkyrkje
H730_3	Fangstlokalitet (A54927)
H730_4	Fangstgrop (A6151-1)
H730_5	Kolframstillingsanlegg (A88205)
H730_6	Laramsbu (29905)
H730_7	Laramsbu (31537)
H730_8	Laramsbu (51255)
H730_9	Kvinehære (21678)

7.3.2.1 Freda bygningar

- Riddarstøga – Leirhol
- Vang prestegard – tre bygningar

7.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav e)

Innafor planområda til kommunedelplan for Grindafjell (H810_2) og kommunedelplan for Raudalen (H810_5) er det krav om rammeplan for vatn og avlaup.

7.5 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f)

7.5.1 Gjeldande reguleringsplanar i vertikalnivå 2

Tabell 8 synar dei reguleringsplanane «på bakkenivå» (i vertikalnivå 2) som framleis skal gjelde.

Tabell 8: Reguleringsplanar i vertikalnivå 2 («på bakkenivå») som framleis skal gjelde (med kode som vist i plankartet).

Plan-ID	Namn på reguleringsplan	Vedteke	Kode i plankart
0545B002	B2 – Raudalen H4	1995	H910_51
0545B004	B4 – Gurojordet	1994	H910_38
0545B005	B5 – Røgnstølen	1995	H910_39
0545R001	R1 –Bøaflatad'n	1991	H910_26
0545R005	R5 -Eidsbugarden - Fondsbu	1995	H910_23
0545R006	R6 -Eidsbugarden- Sløtafeltet	1991	H910_24
0545R007	R7 -Fleinsendin	2003	H910_59
0545R008	R8 - Grindaheim Vang	1991	H910_27, H910_28
0545R009	R9 - Høre skule	1994	H910_61
0545R010	R10 - Høre skule- gangveg	1996	H910_62
0545R012	R12 - Laglim	1988	H910_57
0545R013	R13 - Lundsmarka	1979	H910_29
0545R014	R14 - Mellvika	1998	H910_8
0545R015	R15 - Målnes	1997	H910_68
0545R018	R18 - Reikesteinsøddin	1997	H910_10
0545R019	R19 - Ryfoss	1973	H910_52
0545R030	R30 - Villand	1989	H910_34
0545R031	R31 - Åsvang	1983	H910_19
0545R034	R34 - Jevneshaugad'n	2004	H910_60
0545R040	R40 - Storplogen	2008	H910_30
0545R041	R41 - Langebakke	2005	H910_63
0545R042	R42 - Gangveg Grindaheim Vang		H910_31,32,33
0545R043	R43 - Bygdin	2006	H910_4
0545R046	Reguleringsplan for E16 Øye-Eidsbru	2014	H910_71
0545R049	R49 - Haugastølen	2006	H910_58
0545R050	R50 - Syndislie	2006	H910_64
0545R051	R51 - Tyinstølen 2006	2006	H910_65
0545R052	R52 - Synshagen Næringsp,Myhre	2006	H910_53
0545R059	R59 - Høgsten	2010	H910_56
0545R060	R60 - Steintræet	2009	H910_18
0545R061	R61 - Høre stavkyrkje	2008	H910_17
0545R062	R62 - Fossebakken	2007	H910_7
0545R063	R63 - Fiskebuer Nystuen	2008	H910_55, H910_69, H910_5
0545R064	R64 - Tyinholmen_08	2008	H910_25
0545R065	R65 - E16 Grihamar_Varpe	2004	H910_73
0545R066	R66 - Øvre Mo steinbrudd	2008	H910_16
0545R067	R67 - Kviisyndin	2009	H910_70
0545R068	R68 - Fiskebuer Målnes sameige Grytesviken	2008	H910_12

Plan-ID	Namn på reguleringsplan	Vedteke	Kode i plankart
0545R074	R74 - Synshagen massetak	2009	H910_54
0545R075	R75 - Tyin parkeringsareal	2008	H910_66
0545R081	R81- Reguleringsplan for istandsetjing av massetak ved Tyin	2010	H910_46
0545R083	R83 - Fv. 289 Ødegaard - Røyne	2009	H910_42
0545R085	R85 - E 16 Nystuen - Fylkesgrensa	2011	H910_72
0545R086	R85 - Tyinstølen - mindre endring	2013	
2011004	Reguleringsplan for E16 Varpe bru til Nystuen	2012	H910_
2011005	Reguleringsplan for E 16- Eidsbru - Grihamar	2000	H910_48

7.5.2 Gjeldande reguleringsplanar i vertikalnivå 1 og 3

Reguleringsplanane i «over og under bakkenivå» (i vertikalnivå 1 og 3) skal framleis gjelde, og er syna i plankartet som 'bestemmelseområde' (sjå tabell 9).

Tabell 9: Reguleringsplanar i vertikalnivå 1 og 3 («over og under bakkenivå») som framleis skal gjelde (med kode som vist i plankartet).

Plan-ID	Namn på reguleringsplan	Vedteke	Kode i plankart
2011004	Reguleringsplan for E16 Varpe bru til Nystuen	2012	B2011004
2011005	Reguleringsplan for E 16- Eidsbru - Grihamar	2014	B2011005

8. Rekkefylgjekrav, jf pbl § 11-9 nr. 4

BFR6 og BN13: Reguleringsprosessen kan ikkje starte i desse områda innan innfallsporten til Tyin og Jotunheimen har vorte satt i orden. Med dette menes at området er rydda og nytt kryss er etablert i tråd med godkjend byggjeplan.

DEL 2: Retningsliner for dispensasjonar

I. Etablering av nye eigedomar til bustad og bygging av bustad på eksisterande bustadtomter i ubygde LNFR-område

Holdninga til dispensasjonar for nye bustadeigedomar i LNFR-område og bygging av bustad på eksisterande bustadtomt i LNFR-område utan busetnad
skal vere restriktiv, men kan blir vurdert dersom følgjande føresetnader
er oppfylt:

- Løyve til avkøyrsle frå offentleg veg.
- Tomta skal ikkje omfatte dyrka eller dyrkbar mark og heller ikkje gjere drifta av landbruksareala i området vanskelig.

II. Bustad nr.2 på landbrukseigendomar utan behov for kårbustad

Det kan gjevast løyve til bygging av bustad nr. 2 på landbrukseigendom, sjølv om driftsmessige vilkår for bygging av kårbustad ikkje er oppfylt. Ved vurdering av dispensasjonssøknad skal fylgjande bli vektlagt:

- Bustaden skal vere plassert på eller i nær tilknyting til gardstunet.
- Ved plassering av bustaden skal det bli teke omsyn til natur- og kulturlandskapsverdiar og tilpassing i forhold til eksisterande bygningar og kulturmiljø.
- Tilkomst skal vere samordna med eksisterande tilkomstar.

Denne bustaden vil det ikkje seinare vere mogleg å dele frå garden.

III. Etablering av fritidsbustad på eksisterande ubygd tomt i LNFR-område

- Det skal vere dokumentert at tomta er lovleg delt frå som sjølvstendig byggjetomt for fritidsbustad (ikkje tilleggsareal).
- Løyve til avkøyrsle frå offentleg veg skal vera gjeve.
- Tomta skal ikkje vere lokalisert i byggjeforbodssonene langs vassdrag, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp.
- Tomta skal ikkje råke eller skjemme automatisk freda kulturminne. Dersom det er kjende kulturminne i nærleiken må plasseringa bli vurdert i forhold til kulturminnet sitt nærmiljø og søknaden bli sendt fageining for kulturarv i kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.
- Tomta skal ikkje råke viktige område for biologisk mangfald og heller ikkje ligge i område som ikkje er kartlagt.
- Tomta skal ikkje gjere drifta av landbruksareala i området vanskeleg.
- Eventuell omdisponering av tidlegare stølsvoll må bli behandla som dispensasjonssøknad i kvart einskilt høve.

IV. Eksisterande, spreidde fritidseigedommar i LNFR-område

For eksisterande fritidseigedommar innanfor LNFR-område, og som ligg utafor byggjeforbodssona til vassdrag (sjå punkt 1.5 i føresegnene), er fylgjande retningsgivande:

- Det kan byggast tre hus på tomta (hovudhytte, anneks og uthus).
- Utnyttinga på tomta skal ikkje overstige 130 m^2 BYA (ekskl. oppstillingsplass for bil, der dette er naudsynt, sjå føresegn 2.2.1). Hovudhytta kan vere på inntil 100 m^2, medan annekset/uthuset kan vere inntil 30 m^2.

- Maksimal mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Maksimal gesimshøgde kan vere inntil 3 meter.
For eigedomar som ligg i byggjeforbodssonen mot vassdrag (sjå punkt 1.5) er det forbode å etablere:

- Bryggjer, moloar etc.
- Byggjetiltak når arealet som det er bygd på overstig 130 m^2.
- Nye tiltak lokalisert mellom fritidsbustaden og strandsona.
- Nye anlegg for avlaup når dette ikkje er ledd i rehabilitering av eit eldre, lovleg etablert anlegg.

V. Utleigehytter

Kommunen er positiv til å dispensere for bygging av utleigehytter som ledd i landbruksdrift. Hyttene kan ikkje bli frådelt eigedommen. Ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon er at det ligg føre ei positiv landbruksfagleg tilråding, og at utbygginga ikkje kjem i konflikt med andre viktige interesser. Kommunen kan ved kurante tilfelle dispensere frå reguleringskravet, og i staden krevje situasjonsplan der plassering av bygg, vegar, vegetasjon og andre viktige element er teikna inn. Området skal vere undersøkt m.o.t. kulturminne og skred.

VI. Vassdragsnære områder

Vassdragsnære områder er sjølve vasstrengen og kantsonen som skal sikre vegetasjonsbeltet og allmennhetens tilgang til ferdsel langs vassdraget (sjå òg Del 1 punkt 4.1). Hovudformålet med byggjeforbodssonene til vassdrag er å hindre forureining, sikre fri tilgang og bevare kantvegetasjon. Ut i frå dette skal dispensasjonspraksisen vere streng for etablering av nye avlaupsanlegg for fritidseigendomar og ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for ulovlig etablerte anlegg.

Kommunen kan gje dispensasjon frå byggjeforbodssona for bygging av brygge dersom den er felles for fleire eigendomar, fritt kan nyttast av alle, og at ikkje vil ha uheldige verknadar på naturmiljø og naturmangfald.

VII. Nye vegar og parkeringsplassar

Fleire fritidseigendomar har ikkje biltilkomst. Bygging i LNFR-område er i strid med planen, og slike saker må bli behandla som dispensasjonar. Fylgjande føresetnader må vere oppfylte:

- Tiltaket skal ikkje bryte eksisterande langrennsløyper. Om dette kravet ikkje er imøtekome er det forventa at tiltakshavar bidreg til å finne løysing for kryssing, t.d. skibru eller kulvert.
- Tiltaket skal ikkje vere lokalisert i byggjeforbodssonene langs vassdrag, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp.
- Tiltaket skal ikkje råke eller skjemme automatisk freda kulturminne. Dersom det er kjend automatisk freda kulturminner i nærleiken, må plasseringa blir vurdert i forhold til nærmiljøet og søknaden bli sendt fageining kulturarv i Oppland fylkeskommune.
- Tiltaket skal ikkje råke viktige område for biologisk mangfald.
- Tiltaket skal ikkje gjere drifta av landbruksareala i området vanskelig
- Tiltaket skal vere eit fellestiltak som inneber at fleire eigendomar utan veg kan nåast.

VIII. Mindre tiltak på vegnettet

Dersom fylgjande føresetnader er oppfylt, ynskjer kommunen å ha ei positiv innstilling til å gje dispensasjon ved etablering av busslommer og mindre utbetringar av vegnettet:

- Tiltaket skal ikkje vere lokalisert i byggjeforbodssonene langs vassdrag i 50-meterssona til elver og bekker med kontinuerlig tilløp.

- Tiltaket skal ikkje råke automatisk freda kulturminne og sikringssonene deira.
- Tiltaket skal ikkje råke viktige område for biologisk mangfald.

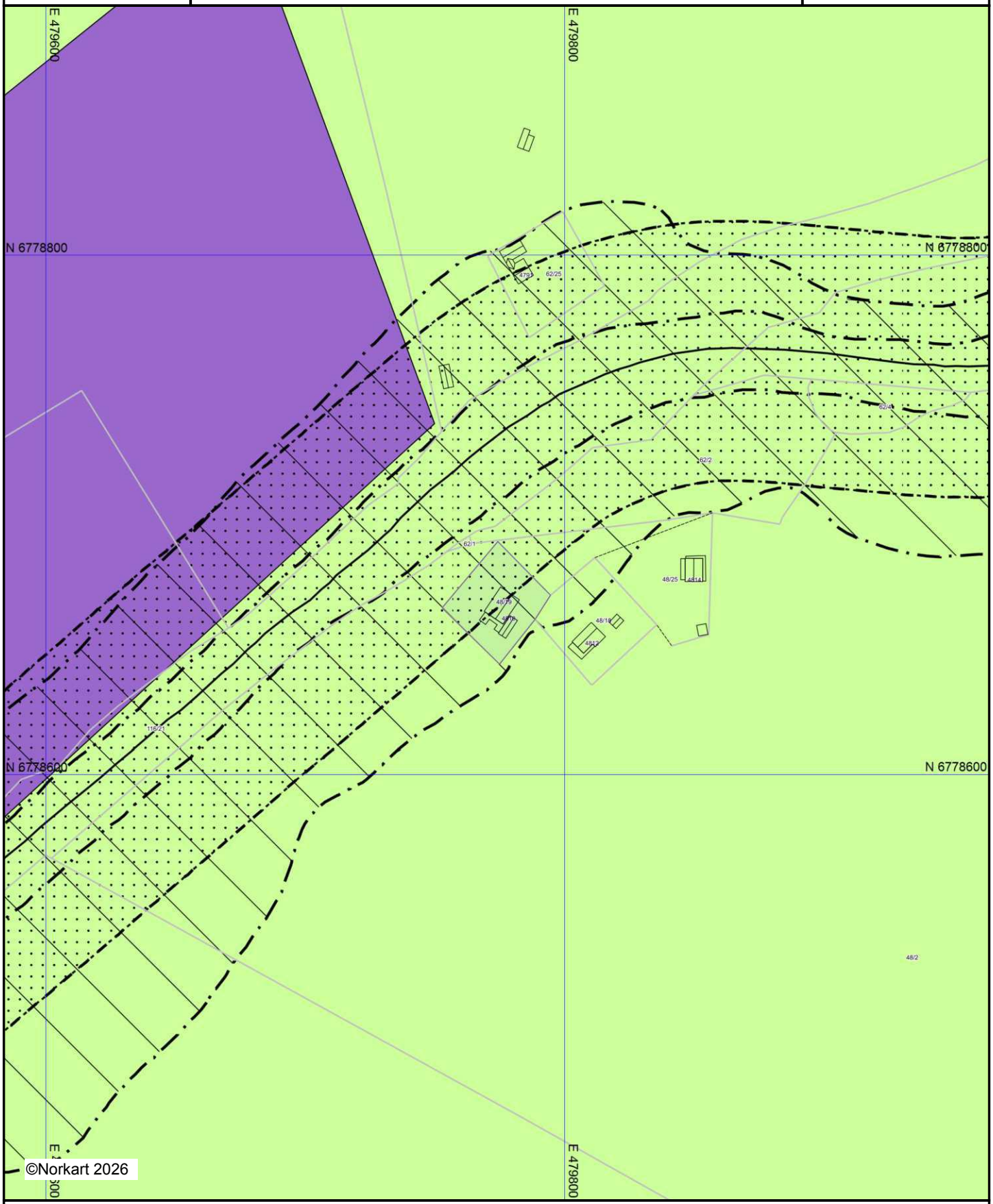
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 48/19
Adresse: Tyinvegen 4810
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Næringsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Støysonegrense

Gjennomføringgrense

Bestemmelsegrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

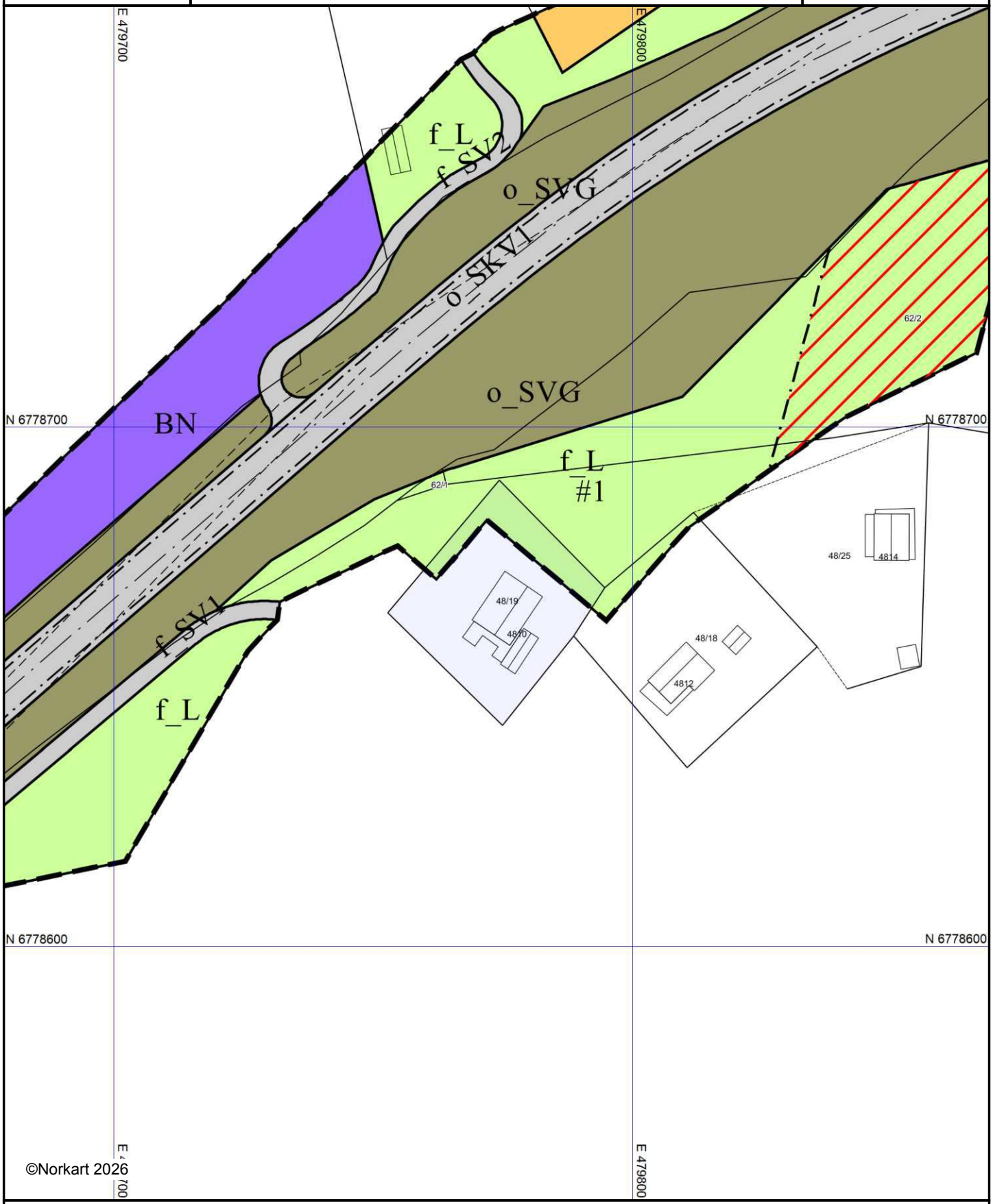
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 48/19
Adresse: Tyinvegen 4810
Dato: 11.06.2026
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-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn

Statens vegvesen

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSENDRING
E16 KVAMSKLEIVA - RASSIKRING

Vang kommune



Region øst
Fagernes, traf
Dato: 10.01.2020

VANG KOMMUNE

Bestemmelser til detaljregulering

E16 Kvamskleiva
Rassikring
2011007

§ 1 Plangrense og reguleringsformål

Planen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven § 12-3, detaljregulering. Planen blir fremmet etter § 3-7, overføring av planforberedelse til statlig myndighet.

Planen sin avgrensing er vist på følgende tegninger: 1/10, 2/10, 3/10, 4/10, 5/10, 6/10, 7/10, 8/10, 9/10 og 10/10.

FORMÅL
Hovedmålet med planen er rassikring, samt å bedre trafikksikkerheten på strekningen.

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven er arealene innen plangrensen regulert til:

Bebyggelse og anlegg (12-5 nr 1):
- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Næringsbebyggelse (BN)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (12-5 nr 2):
- Veg offentlig (o_SKV)
- Veg felles (f_SV)

- Veg privat (SV)
- Fortau (o_SF)
- Gang- /sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
- Leskur/plattformtak (o_SP)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkeringsplass (o_SPA)

Grønnstruktur (12-5 nr 3):
- Turveg (o_GTV)

Landbruks, natur og friluftsområde (§ 12-5 nr 5)
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Landbruksformål (LL)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr 6)
- Naturområde i sjø og vassdrag (VNS)

Bestemmelsesområder (§ 12-7):
- Midlertidig anlegg- og riggområde

Sikringssoner
- Fri sikt H140
- Andre sikringssoner, restriksjonssoner tunnel H190_1 og H190_2

Båndleggingssone
- Båndlegging etter lov om kulturminne (H730)

§ 2 Generelle bestemmelser (Plan- og bygningsloven § 12-7)

2.1 Terrengbehandling

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Ulike prinsipp for terreng- og landskapstilpasning samt krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering, skal gå fram av planene.

Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget skal utføres med nødvendig forsiktighet og omtanke for omliggende terreng. Alle berørte arealer tilknyttet nytt veganlegg skal istandsettes og revegeteres med mest mulig bruk av eksisterende vekstmasser som lagers i anleggsperioden. Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.

2.2 Avvik

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området «annen veggrunn» vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel vanskelige grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Ved større avvik fra formålsgrensene skal det søkes om dispensasjon, eller planen skal endres.

2.3 Byggegrenser

Byggegrense er som fastsatt i vegloven (§29).

2.4 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for planen. Der hvor disse som en følge av kriterier gitt i retningslinjen og Vegdirektoratets notat (2004/047879-33) ikke legges til grunn, skal boliger og fritidsboliger ha tilgang til privat uteareal hvor nevnte grenseverdier tilfredsstilles. Innendørs støynivå for bolig skal minst oppfylle kravene i byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak innendørs skal de krav til ventilasjon/luftutskifting som følger av byggteknisk forskrift tilfredsstilles. Støydempende tiltak knyttet til driftsfasen skal være etablert før veganlegget åpner.

2.5 Kulturminner

Før gjennomføring av tiltaket skal det utføres supplerende arkeologiske utgravinger i bestemte områder langs vegtraseen. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før gjennomføring for å klarlegge omfang og tidsplan. Supplerende arkeologiske utgravinger hindrer ikke oppstart av arbeider på områder der det ikke skal gjøres nye undersøkelser.

Eventuelle dispensasjoner skal være søkt om, og gitt av Riksantikvaren før arbeidet kan settes i gang.
Lov om kulturminner § 8, andre ledd, skal ligge til grunn ved anleggsarbeid og annen virksomhet i planområdet. Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

2.6 Drenering og overvann

Kryssing av bekker og vassdrag skal skje ved bruk av stikkrenner/kulverter. Alle kryssinger skal dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom, med 40 % klimapåslag.

Tiltak som berører vassdrag skal utredes videre i byggeplanfasen. Det skal foreligge godkjenning for utslipp av vann fra tunnelene i anleggsfasen og det skal avklares om det vil bli stilt utslippskrav fra driftsfasen. Nødvendige tiltak skal iverksettes før utslipp til vannforekomster.

2.7 Naturmiljø og biologiske forhold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Naturmangfoldlova.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget, jf. «Regional handlingsplan mot fremmede skadelige arter» fra Statens vegvesen Region øst.

2.8 Riggområder

Riggområder skal ha oppsamling av alt søl og lekkasjer av olje og drivstoff. Verkstedsområde skal ha tett flate og oppsamling av all væske. Brakkerigg skal ha tett tank for oppsamling av alt avløpsvann som ikke har påkobling til kommunalt nett.

2.9 Kantsoner mot vassdrag

Det skal reetableres kantsone med vegetasjon i fylling mot Vangsmjøse der avstand fra vegkant til fyllingsfot overskrider 6 m. Ved utarbeiding av byggeplan skal en bestrebe seg på å utforme strandsonen med variasjon i linjeføring og materialbruk. Det skal lages små odder og viker der bunnforholdene tillater det og store blokker skal gi hulrom i fyllingen som gir oppholdssted for yngel og småfisk.

2.10 Flytting av matjord

Statens vegvesen skal i forbindelse med detaljplan for anleggsvirksomheten utarbeide særskilt plan for håndtering av matjord innenfor anleggsområdet.

2.11 Sikkerhet mot flom og skred

Anlegget skal utformes og bygges slik at sikkerheten mot flom og skred ikke forringes for eksisterende omkringliggende bebyggelse.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1 Fritidsbolig (BFR)
Områder ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområder.

3.2 Næring (BN)
Områder ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområder. Skjæringer og fyllinger for felles veg f_SV2 kan etableres på området.

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

4.1 Offentlige kjøreveger (o_SKV) skal opparbeides med den linjeføring som fremgår av reguleringsplantegningene. Veg o_SKV 1 skal ha utvidet skulder i begge retninger mellom profil 0 og ca. profil 800 for å bedre forholdene for gående og syklende.

Veg o_SKV 3 skal være omkjøringsveg når tunnelen mellom Kvam og Hugavike er stengt, og kan benyttes som kjøreveg i forbindelse med vedlikehold i tunnelen, ulykker, eller andre situasjoner som medfører at tunnelen må stenges.

4.2 Felles veg f_SV 1 er felles for eiendommene 48/2, 48/18, 48/19 og 48/25.

Felles veg f_SV 2 er felles for eiendommene 62/1, 62/4, 62/14 og 62/25.

Felles veg f_SV 3 er felles for eiendommene 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6.

Felles veg f_SV 4 er felles for eiendommene 53/1, 53/5.

Felles veg f_SV 5 er felles for eiendommene 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/6.

Felles veg f_SV 8 er felles for eiendommene 53/1, 53/2, 53/3, 53/4 og 53/6.

Felles veg f_SV 10 er felles for eiendommene 54/1, 54/2.

Felles veg f_SV 12 er felles for eiendommene 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6.

4.3 Private veger merket SV er private for de eiendommer som de naturlig går til.

4.4 Offentlige fortau (o_SF) og offentlige gang- /sykkelveger (o_SGS) skal opparbeides som vist på plankart.

4.5 Annen veggrunn grøntareal (o_SVG) er offentlig. Innenfor områder tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende. På området kan det også opparbeides fanggrøft eller voll for å sikre vegen mot skred og nedfall. På området o_SVG ved tunnelmunning i Hugavike, kan det etableres rensetiltak for tunnelvann.

4.6 Området annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT) er offentlig.

I vertikalnivå 1 gjelder formålet sikringssoner knyttet til tunnelen. Arealene skal benyttes til bergsikring og andre tekniske tiltak knyttet til vegtunnelen.

På området annen veggrunn – tekniske anlegg vertikalnivå 2, kan det plasseres tekniske bygg for tunnelen og nettstasjoner for strøm. Disse tiltakene skal byggemeldes.

4.7 Leskur (o_SP) skal etableres på arealer avsatt til formålet.

4.8 Kollektivholdeplass (o_SKH) skal opparbeides som vist i plankart. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utformingen av området.

4.9 Parkeringsplass (o_SPA) i tilknytning til kollektivholdeplass skal være offentlig og ha utforming som vist i plankart.

§ 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Områder regulert til turveg (o_GTV) skal benyttes til fiskesti og rekreasjon mellom Øylo og Hugavike.

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

6.1 Reguleringsbestemmelser følger gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser gjøres også gjeldende for områder som i denne planen reguleres til LNFR. Skjæringer og fyllinger for private veger og felles veger kan etableres på området.

Områdene ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområde.

6.2 Områder regulert til landbruksformål (LL) skal benyttes i samsvar med det som er naturlig for det enkelte bruk som arealet hører til. Vegfyllinger som grenser mot dyrket mark skal utformes slik at arealet kan bli en del av omliggende dyrket mark. Skjæringer og fyllinger for private veger og felles veger kan etableres på området.

Områdene ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområde.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr.6)

I områder regulert til naturområde i sjø og vassdrag (VNS), skal inngrep og fyllinger utføres på en skånsom måte. Ved etablering av fylling i Vangsmjøse/Norsvinsfjorden, skal det brukes sprengstein av bergarter som ikke er nåledannende og som inneholder lite finstoff. Det skal primært brukes sprengstein fra dagbrudd. Det kan sekundært legges opp fylling i ytterkant med slike masser først med påfølgende oppfylling på innerside med andre masser.

For å minimere mengden suspendert stoff i frie vannmasser i Vangsmjøse og videre ut i Begna, skal det brukes overflatetett siltgardin utenfor utfyllingsområder. Arbeid med utfylling skal skje på en måte som sikrer funksjonen til siltgardinen. Funksjonen til siltgardinen skal sikres gjennom regelmessige overvåking av partikkel spredning ved vannprøvetaking. Lengden på hver siltgardin og behov for utskifting (funksjonsperiode) av siltgardiner må tilpasses strømforhold, dybder for plassering og fyllingsgrad av slam. Maskevidde på siltgardin skal stå i forhold til kornfordelingen av massen som skal fortrenges. Siltgardinen må tilpasses reguleringshøydene i Vangsmjøse.

Det skal utarbeides en overvåkningsplan for vannkvaliteten i Vangsmjøse/Norsvinsfjorden, ved utløp til Begna og ved utløp Kvamsbekken. Ved avvik fra planen skal Fylkesmannen kontaktes.

Nytt bekkeløp i Kvamsbekken skal opparbeides med terskler i overgangen fra nytt bekkeløp og inn i eksisterende bekkeløp for å gi gode gyteforhold og motvirke erosjon og utvasking. Opprinnelige bunnsedimenter deponeres midlertidig og legges ut igjen i nytt bekkeløp. Eventuelt supplerende bunnsedimenter skal være av tilsvarende kvalitet og ikke ha innslag av sprengstein. Sprengstein brukt til plastring av elver og bekker må være vasket slik at de er fri for kjemikalier og sprengstoffrester og ikke inneholde steinnåler.

Hvor det etableres nytt bekkeløp skal dette tilpasses omliggende terreng så lang som mulig. Kantvegetasjonen langs berørte bekker skal i en avstand på 2-3 meter fra bekkekant tilbakeføres/restaureres lik opprinnelig kantvegetasjon.

§ 8 Hensynssoner (Plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8)

8.1 Frisikt (H140)
Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilhørende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

8.2 Andre sikringssoner - område H190_1 og H190_2
Gjelder arealer over og rundt tunnel i en avstand på 30 m til hver side fra tunnelveggene. I områdene tillates det ikke tiltak som medfører sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som medfører inngrep eller skade på vegtunnelen eller sikringssonen rundt denne uten tillatelse fra Statens vegvesen.

8.3 Faresone ras- og skredfare H310_1 – H310_12
Byggetiltak jf PBL § 20-1a) og j) kan bare gjennomføres dersom tilstrekkelig sikkerhet jf sikkerhetskrav gitt i TEK10 er dokumentert ivaretatt før byggetiltaket kan starte.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminne H730_1
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 31695, 173020 og 173018, som er markert som henholdsvis bestemmelsesområde #2, #3 og #4 i plankartet.

De berørte automatisk freda kulturminnene id. 173082, 173014 og 173081 som er markert henholdsvis #5, #6 og #7 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes»

Båndlagte kulturminner som ligger inn mot områder hvor det gjøres tiltak skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden. Anleggsgjerde skal oppføres under oppsyn av arkeolog fra Oppland Fylkeskommune.

§ 9 Områdebestemmelser (Plan- og bygningsloven § 12-7)

9.1 Midlertidig anlegg- og riggområde i kombinasjon med LNFR

Områder avsatt til anlegg- og riggområde kombinert med LNFR kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Disse områdene kan benyttes til riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av overvanns- og drensledninger med mer.

Hvor det innenfor nye LNFR-områder er asfaltdekke og bærelag av asfaltmasser eller lignende, skal disse massene fjernes og områdene skal gis form og topplag slik at de blir en naturlig del av LNFR-området.

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstillelse, skal alle arealer for anlegg og rigg tilbakeføres til tilsvarende stand som områdene hadde før anleggsstart eller som tilgrensende LNFR-områder.

Formålet «midlertidig anlegg- og riggområde» opphører og skravuren fjernes fra planregisteret når veganlegget er overtatt til planlagt bruk.

9.2 Midlertidig anlegg- og riggområde i kombinasjon med LL

Områder avsatt til anlegg- og riggområde kombinert med LL, kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Disse områdene kan benyttes til deponi, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av overvanns- og drensledninger med mer.

Etter at anlegget er ferdig, og senest våren etter ferdigstillelse, skal områdene planeres slik at de kan benyttes til landbruksformål. Deler av eksisterende veger som ligger innenfor områdene skal fjernes.

Formålet «midlertidig anlegg- og riggområde» opphører og skravuren fjernes fra planregisteret når veganlegget er overtatt til planlagt bruk.

For de ulike LL områder gjelder i tillegg følgende:

Område LL1 skal kunne benyttes til deponi og riggområde med mer og høyden skal tilpasses i forhold til ny veg og omliggende terreng.

Område LL2 skal senkes ned i nivå med ny veg (o_SKV). Område kan benyttes til omkjøringsveg og riggområde med mer i anleggsfasen.

Område LL3 skal benyttes til vegfyllinger med mer. Fyllingene skal ikke være brattere enn 1:6.

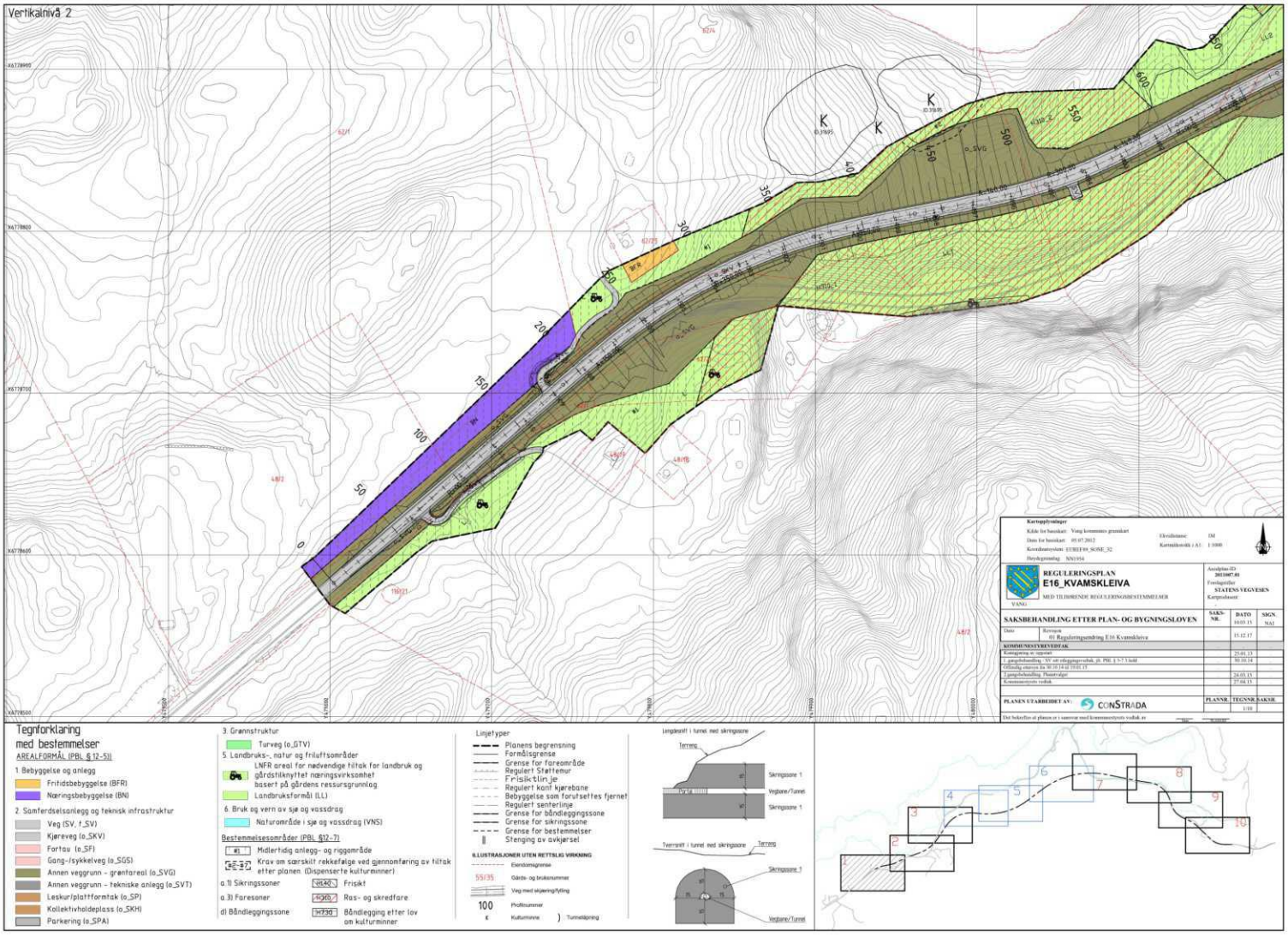
Området LL4 skal kunne benyttes til deponi og riggområde med mer og høyde og utforming vil bli tilpasset i forhold til ny veg og omliggende terreng.

Dato: 10.03.15

Statens vegvesen
Region øst
Ressursavdelingen
Postboks 1010 Nordre Å | 2605 LILLEHAMMER
Tlf: (+47) 22073000
firmapost-ost@vegvesen.no

vegvesen.no

Trygt fram sammen


Vertikalnivå 2
REGULERINGSPLAN
E16_KVAMSKLEIVA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
VANG
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
STATENS VEGVESEN
PLANEN UTARBEIDET AV:
COWI STRADA
Tegnforklaring
med bestemmelser
AREALFORMÅL (PBL §12-5))
1. Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse (BFR)
Næringsbebyggelse (BN)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (SV, f_SV)
Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF)
Gang-/sykkelveg (o_SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
Leskur/plattformtak (o_SP)
Kollektivholdeplass (o_SKH)
Parkering (o_SPA)
3. Grønnstruktur
Turveg (o_GTV)
5. Landbruks-, natur og friluftsområder
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål (LL)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag (VNS)
Bestemmelsesområder (PBL §12-7)
Midlertidig anlegg- og riggområde
Krav om særskilt rekkefølge ved gjennomføring av tiltak etter planen. (Dispenserte kulturminner)
a.1) Sikringssoner
Frisikt
a.3) Faresoner
Ras- og skredfare
d) Båndleggingssone
Båndlegging etter lov om kulturminner
Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for føreområde
Regulert Støttemur
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Grense for båndleggingssone
Grense for sikringssone
Grense for bestemmelser
Stenging av svkjørsel
ILLUSTRASJONER UTEN RETTSLIG VIRKNING
Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer
Veg med skjæring/fylling
Profilnummer
Kulturminne
Tunnelåpning
Lengdesnitt i tunnel med sikringssone
Tverrsnitt i tunnel med sikringssone
Terreng
Sikringssone 1
Vegbane/Tunnel

Områdeanalyse

Eiendom	3454 48/19		
Utskriftsdato	11.06.2026	**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.

8 Berørte datasett

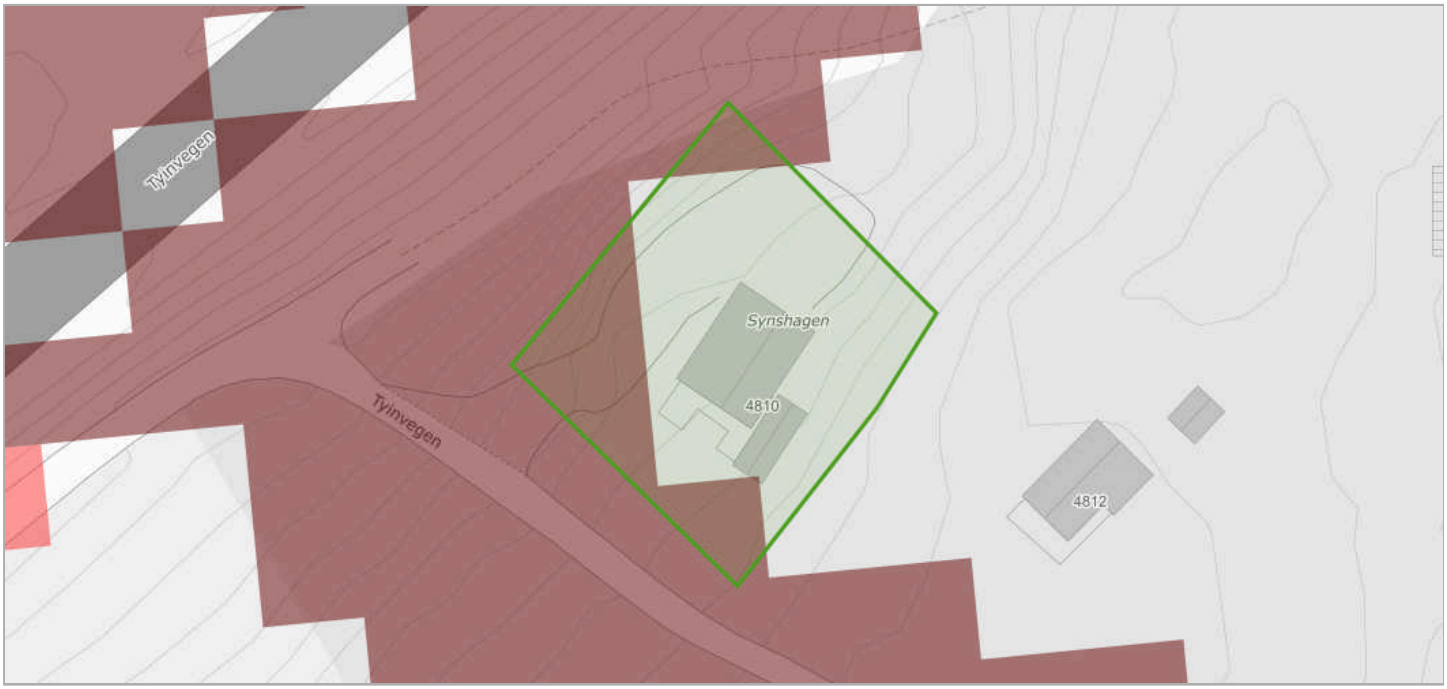
- Dyrkbar jord
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	10.06.2026



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
- Dyrkbar jord 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

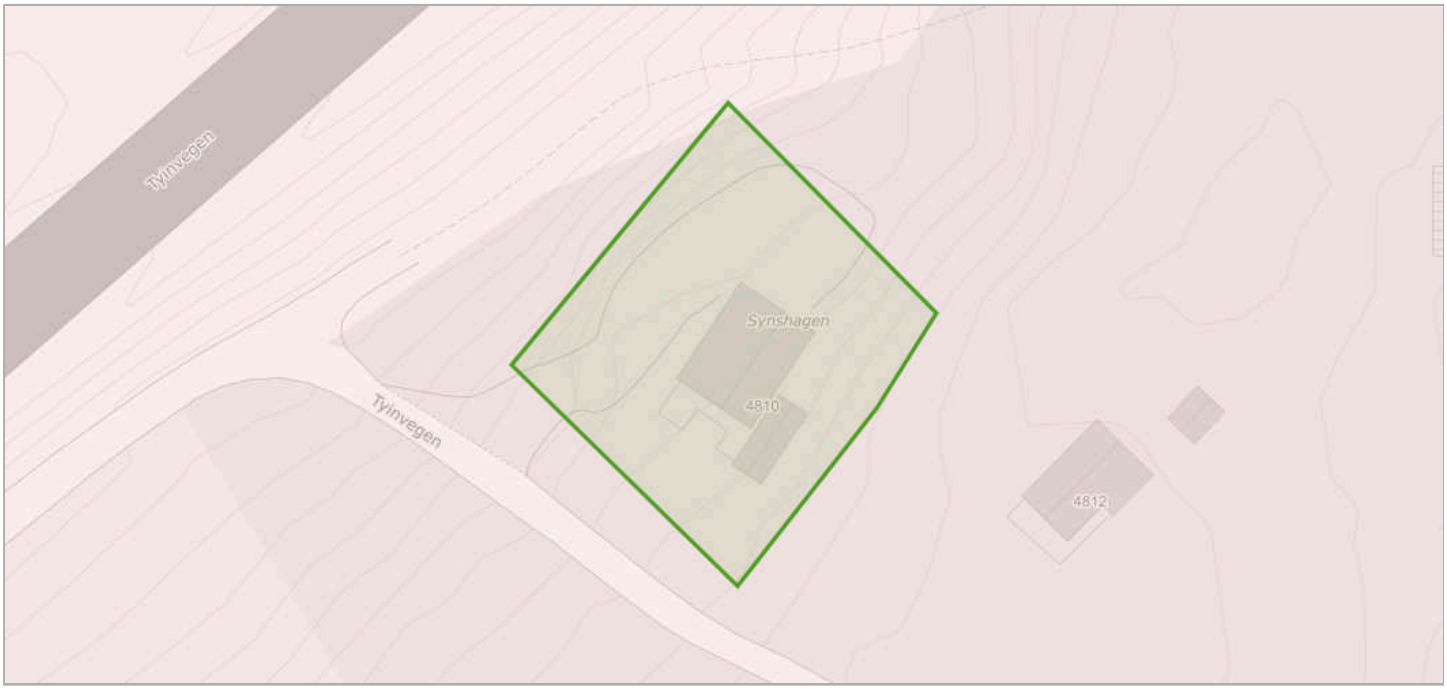
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

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
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

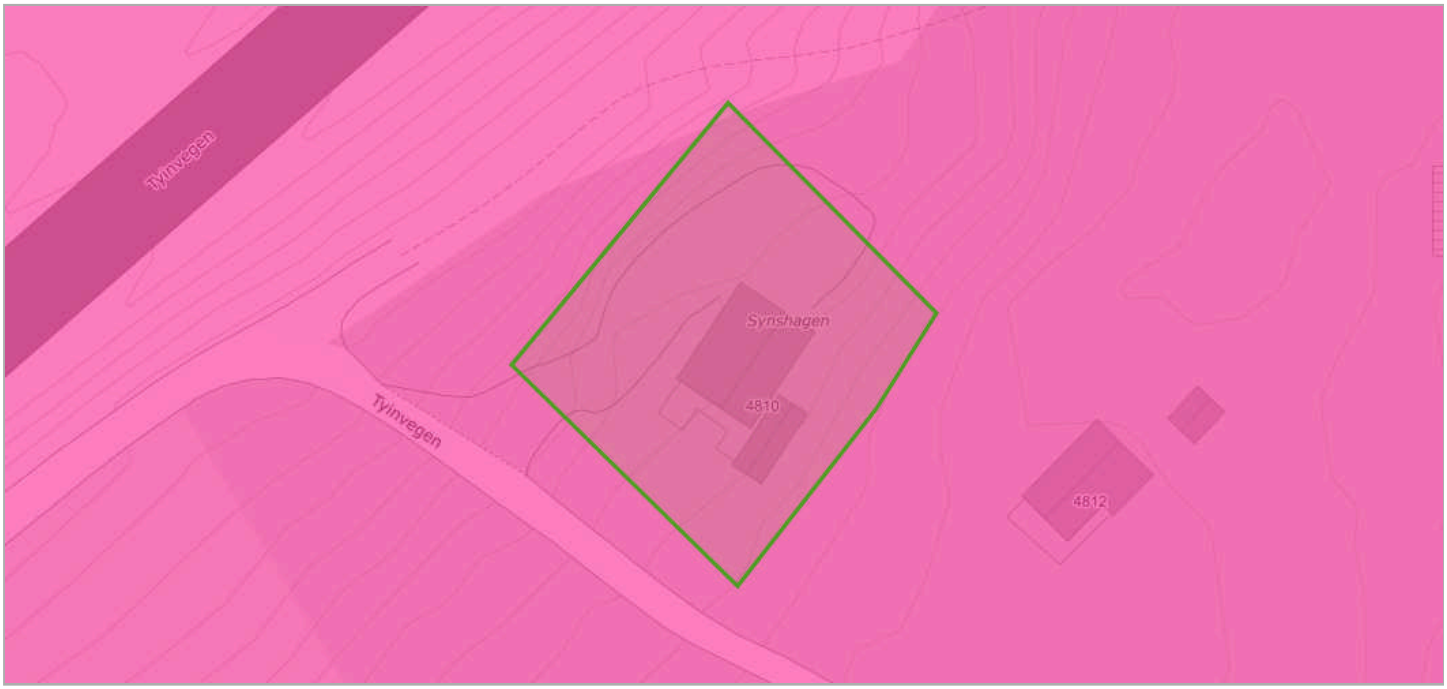
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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 større innsjø og bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

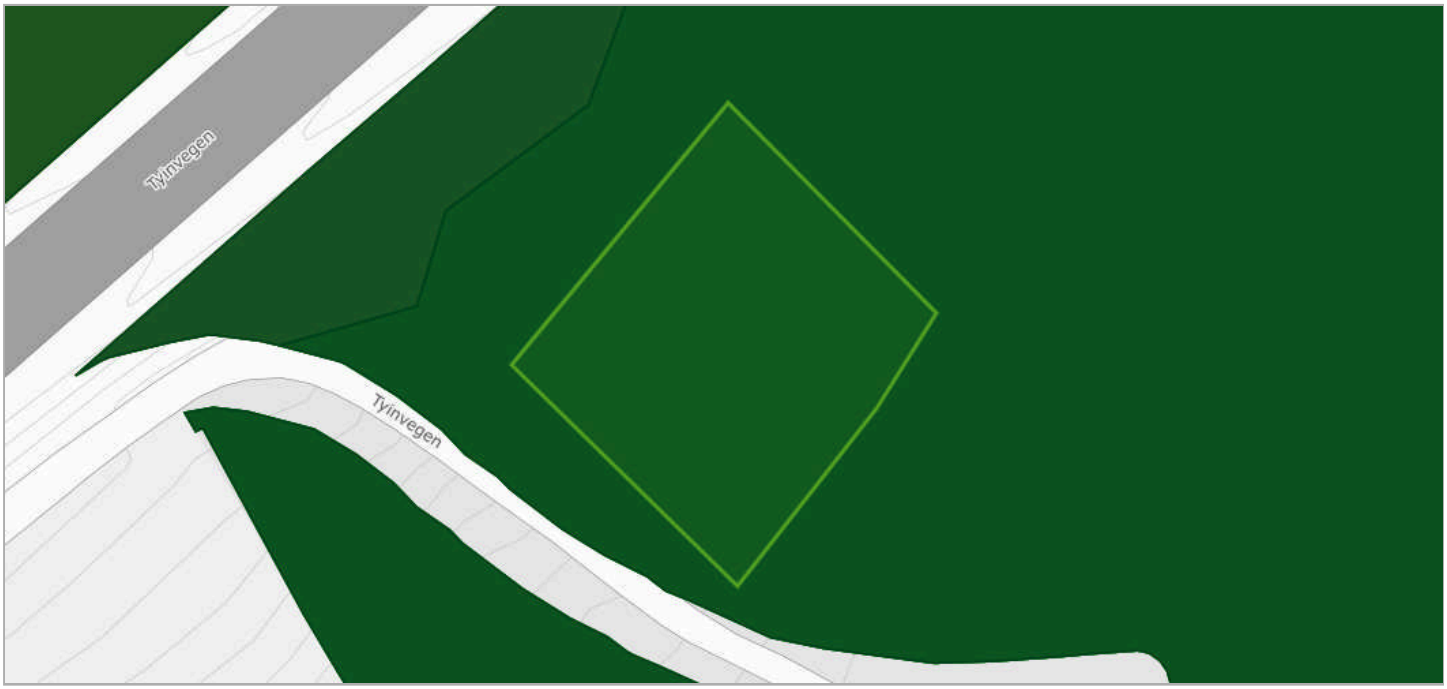
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B14

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert
- Blanding

Volum med bark
- >40 t/daa

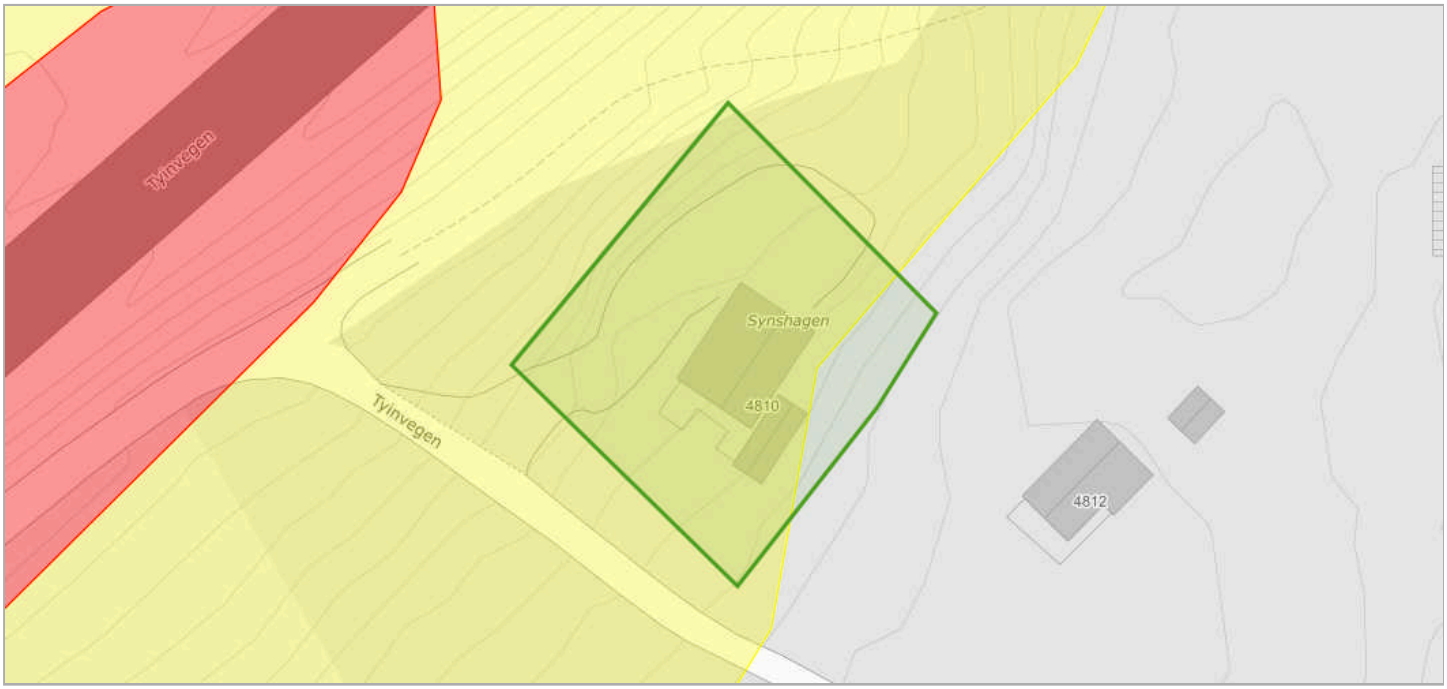
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
97	27	11	14	10	2019	140	1	OST_2019_0	140	119

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

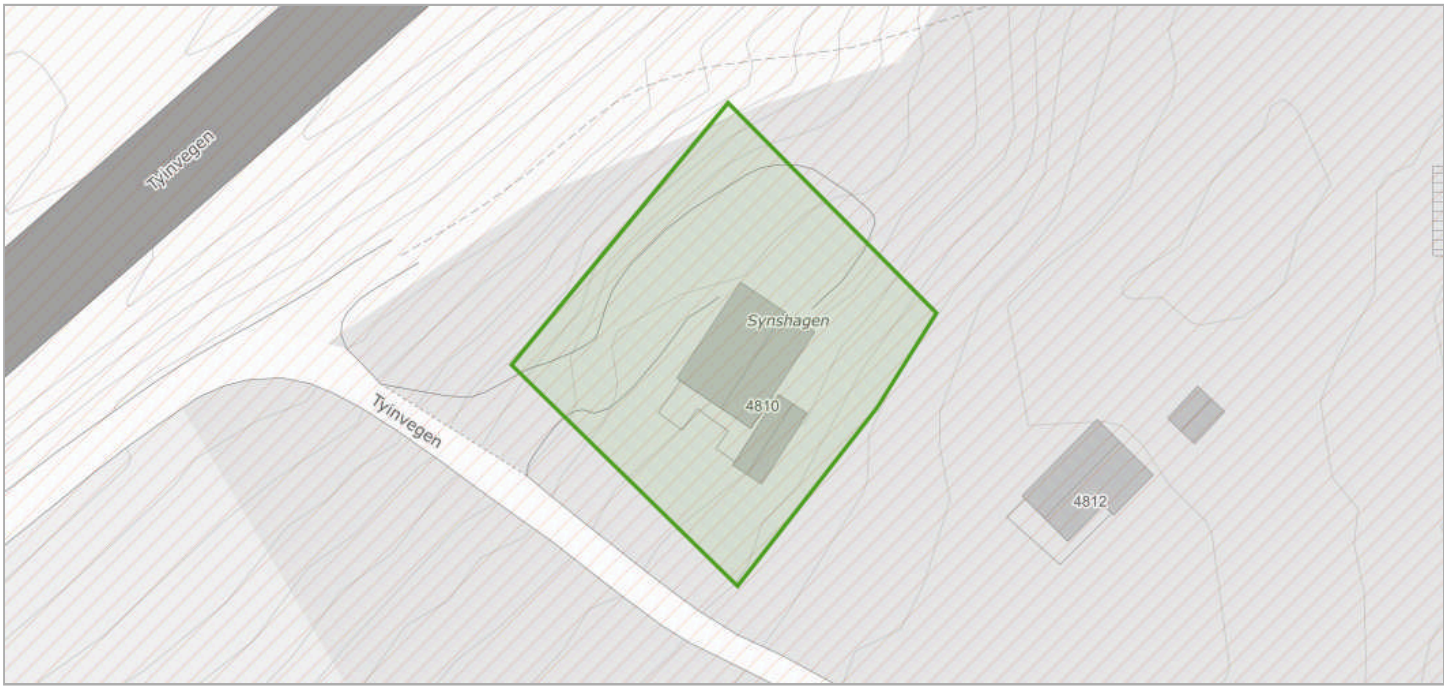
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.06.2026



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
-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vang kommune: Grunneiendom 3454-48/19

Norkart
Utskriftsdato: 11.06.2026 13:56

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	GRANLI	Beregnet areal	1001
Etablert dato	18.08.1983	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	48/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.08.2013 19.09.2013	12/359		48/2, 48/18, 48/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.08.2013 19.09.2013	12/359		48/2, 48/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.07.2013 15.07.2013	12/359		48/2, 48/18, 48/19
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.08.1983			48/2, 48/19

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6778660.54	479773.15	0	Ja	1001	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN HANS KRISTIAN F170855*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Flagget 24E 5302 STRUSSHAMN	Bosatt (B)
OLSEN ANNE LINE BALDERSHEIM F170960*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Flagget 24E 5302 STRUSSHAMN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tyinvegen 4810

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2975 VANG I VALDRES	Kirkesogn	03100601 Vang
Grunnkrets	108 Søndre Vang	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158360748		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	19539008		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158360748: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		27.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tyinvegen 4810	H0101	48/19	0	0	0	0	

2: Bygning 19539008: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

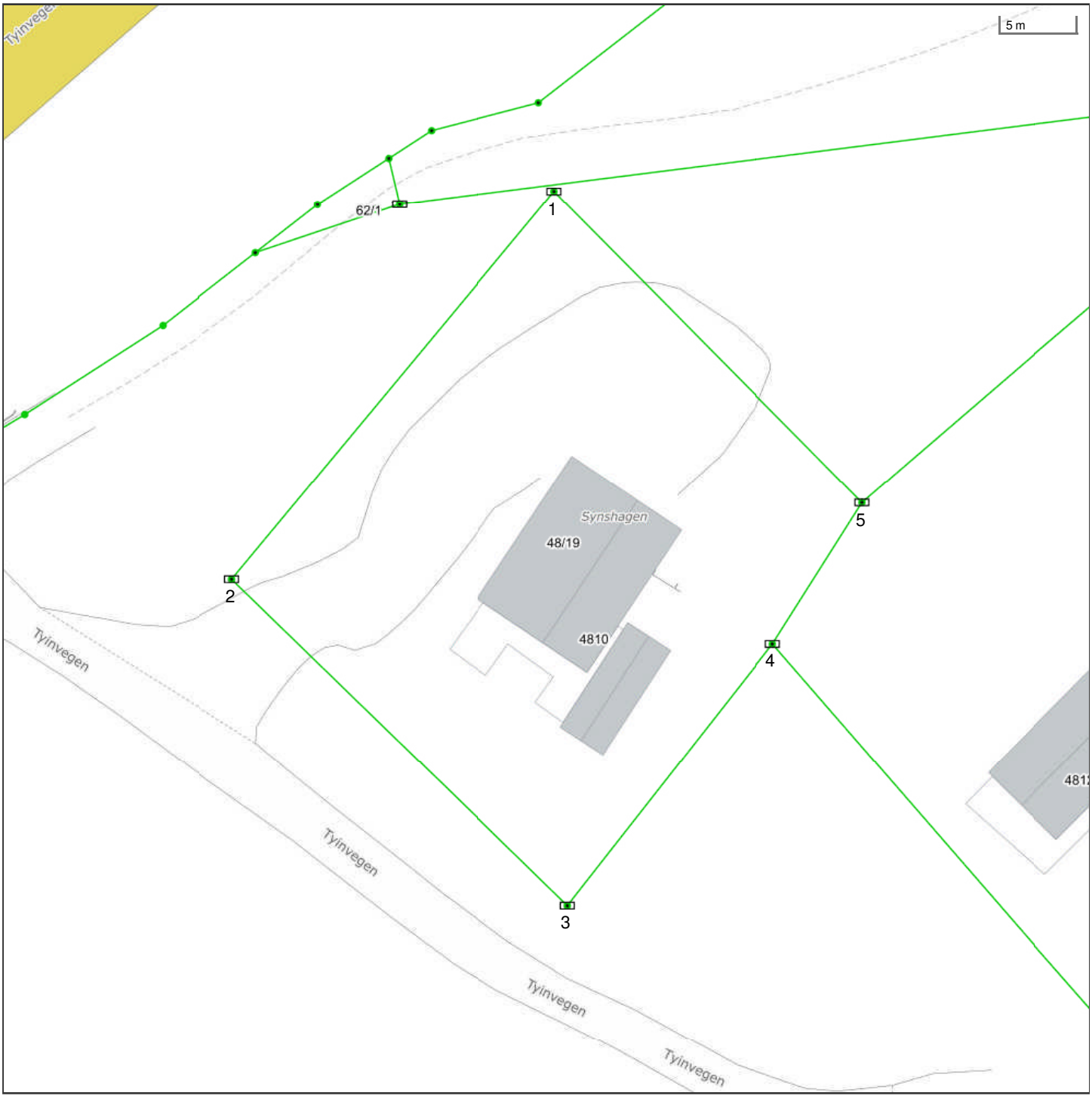
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		27.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/19	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 11.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3454 - 48/19//



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	1 001,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6778660,54	**Øst**	479773,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6778689,79343501	479774,307999221	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	29,01	
2	6778664,27043499	479752,810999219	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	33,37	
3	6778642,57743499	479774,92399922	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	30,98	
4	6778659,798435	479788,643999221	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	22,02	
5	6778669,098435	479794,631999221	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	11,06	

Vang kommune

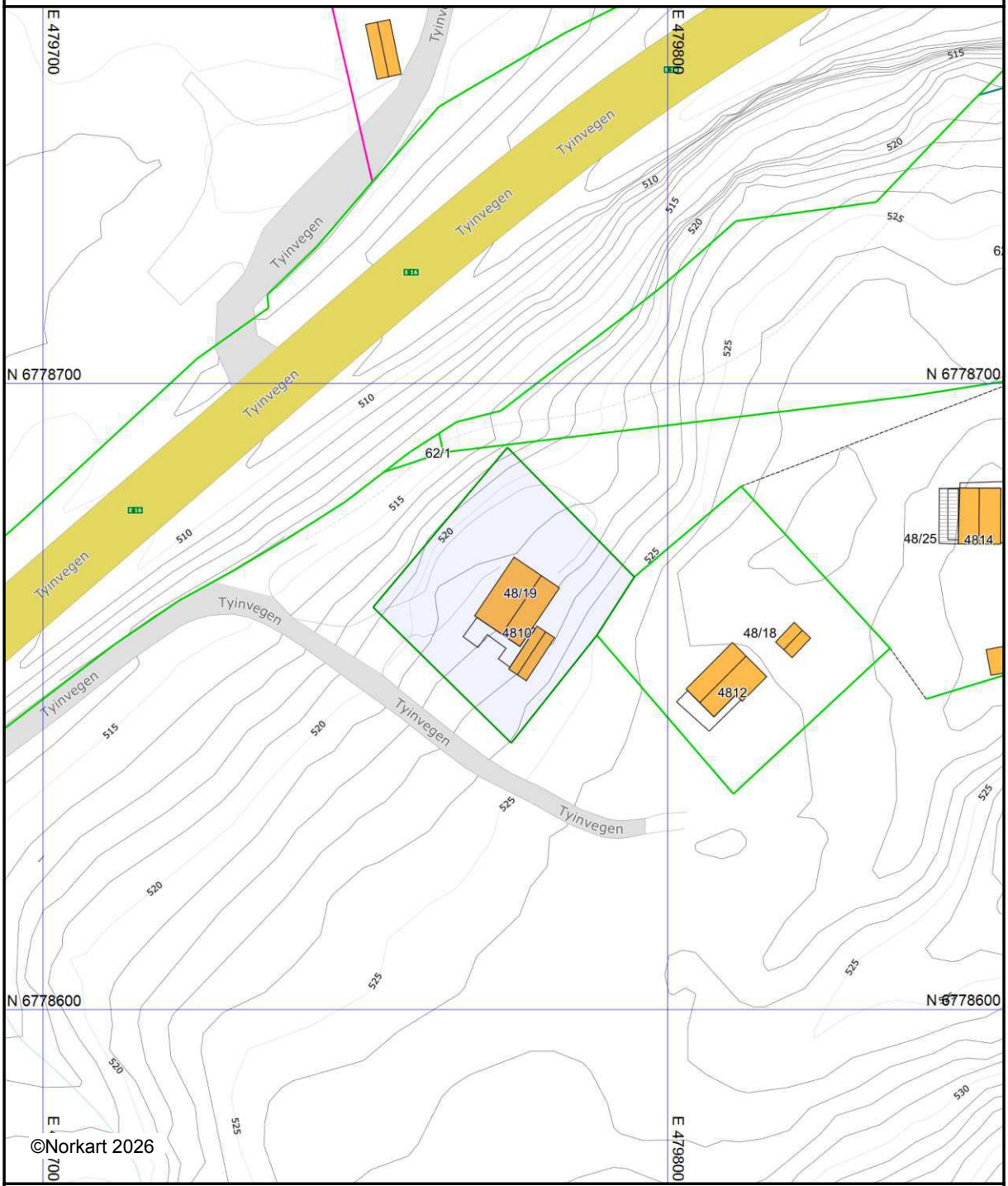
Grunnkart

Eigedom: 48/19
Adresse: Tyinvegen 4810
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

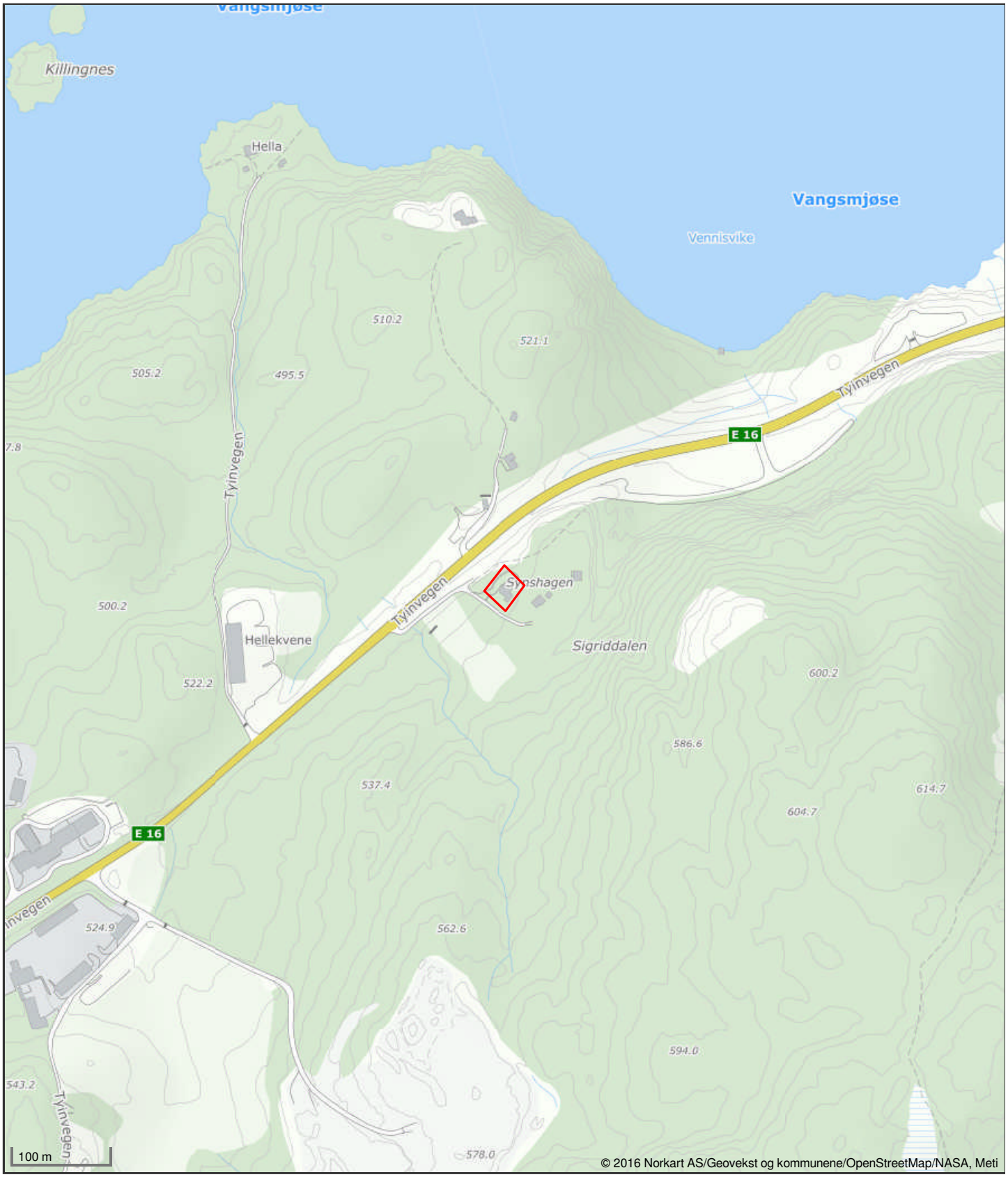
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant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



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: 11.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3454 - 48/19//



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: 11.06.2026

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.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Vang kommune

Tyinvegen 5161

2975 Vang i Valdres

Org.nr.: 961382246

Telefon: 61 36 94 00

E-post: post@vang.kommune.no

Utskriftsdato: 15.06.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES								

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.

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES								

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**
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,25 kr
Sum	**2 723,25 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	234,00 kr
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
					Sum	**2 734,25 kr**	**1 367,13 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.

Vang kommune

Tyinvegen 5161

2975 Vang i Valdres

Org.nr.: 961382246

Telefon: 61 36 94 00

E-post: post@vang.kommune.no

Utskriftsdato:
12.06.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar:	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	48	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

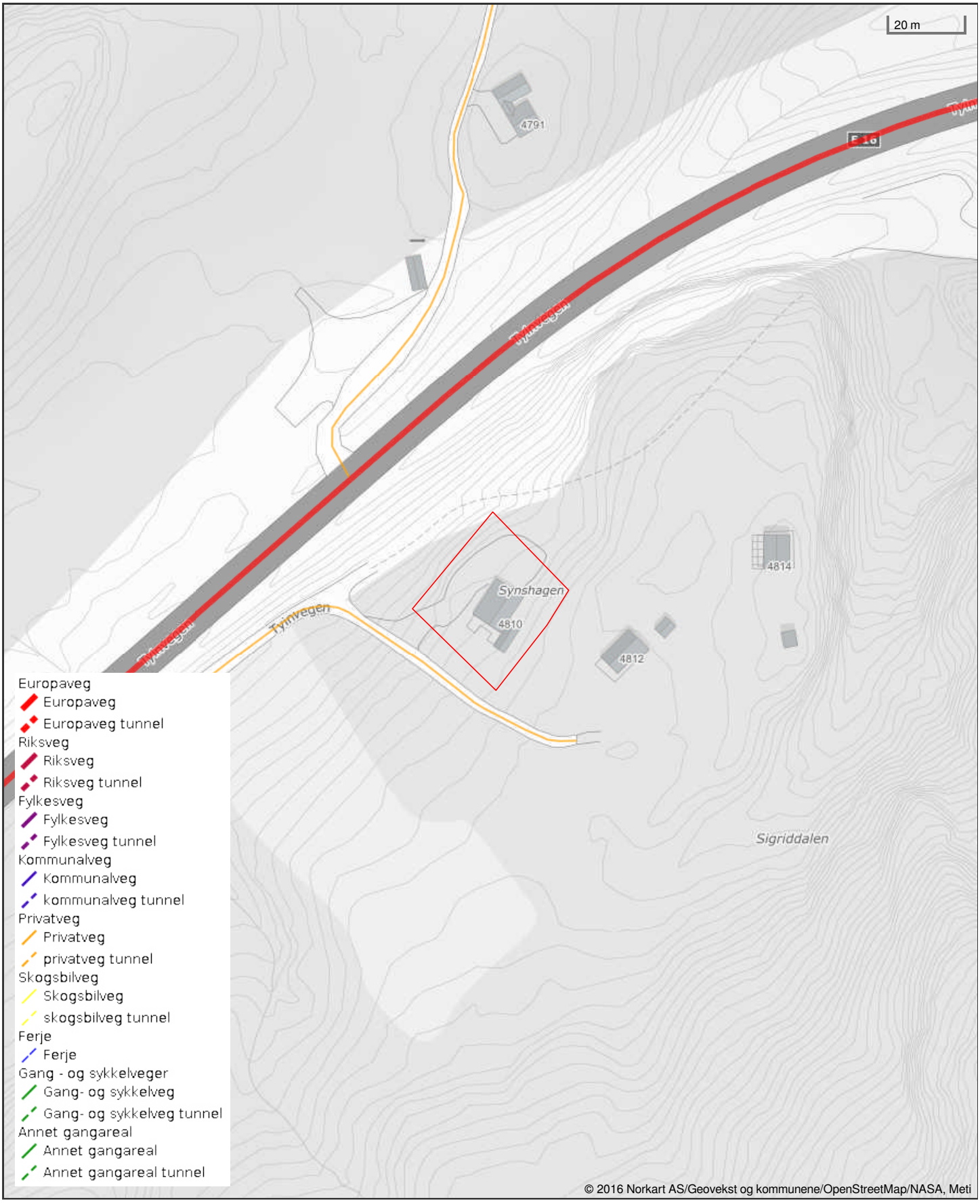
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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: 11.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3454 - 48/19//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

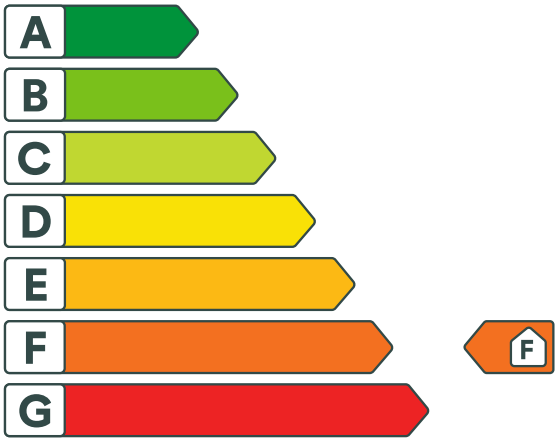
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

Energiattest



Adresse **Tyinvegen 4810, 2975 VANG I VALDRES**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316964**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158360748**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **19**
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 **1980**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **385,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **485,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 969 kWh**

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:
Tyinvegen 4810, 2975 Vang I Valdres
Gnr. 48, Bnr. 19, Vang kommune.

Oppdragsnummer:
71251062

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.
