PRIVATMEGLEREN
VALDRES

NYSTØGOVEGEN 500

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport datert 02.03.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 12.02.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Forretningsførers svarbrev datert 23.02.2026

Sameiet

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

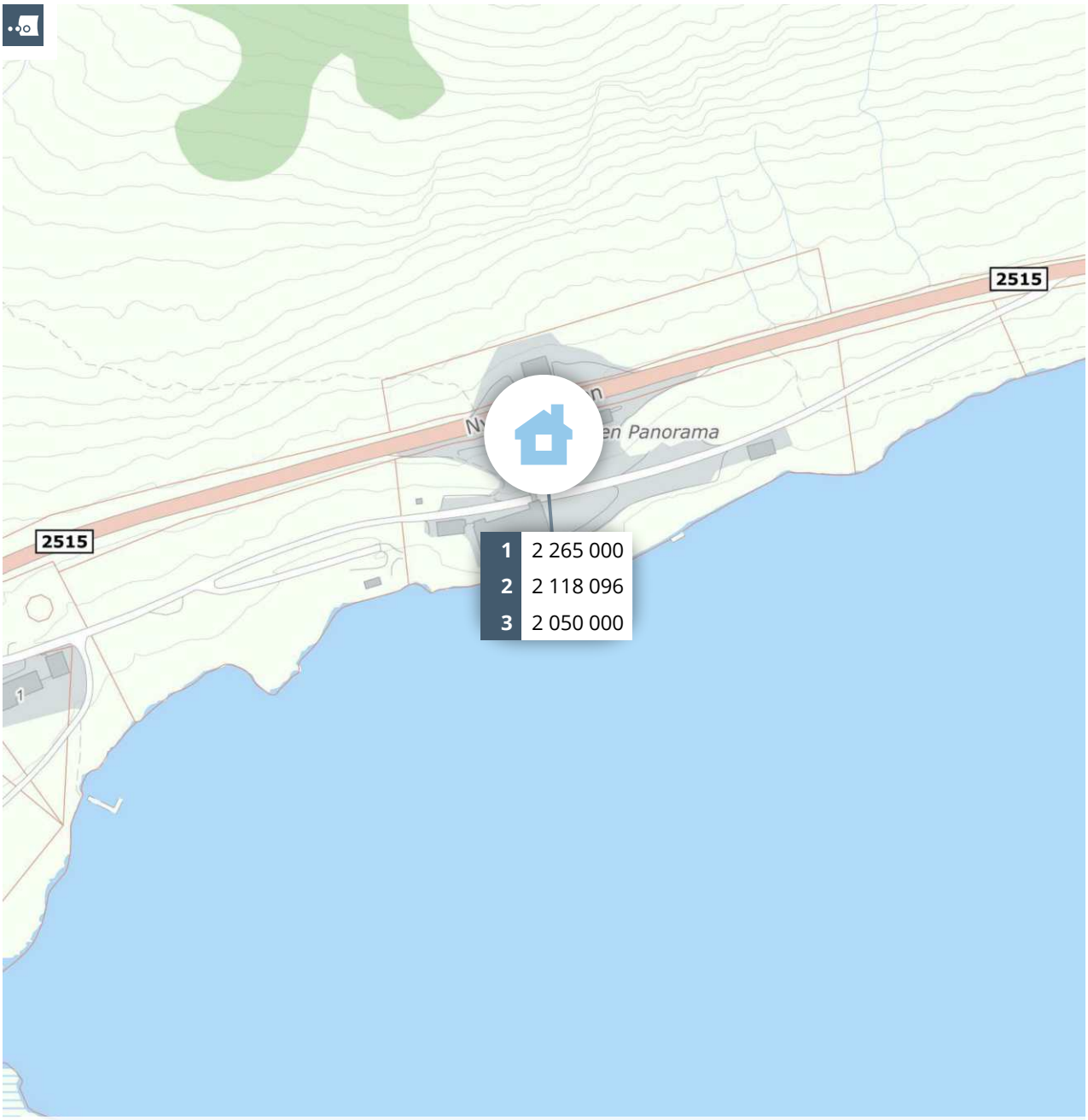
Tinglyste servitutter for eiendommen

Seksjonering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYSTØGOVEGEN 500

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 16.03.2026

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

Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 1 BNR 38 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 3454 VANG GRUNNKRETS ØVRE DALEN

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	30 137
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					17,7 daa	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nystøgovegen 500					28.06.2022	2 150 000	**2 265 000**	0	2 265 000	**35 952**
	63 m²	2005	17,7 daa	2 sov							
2	Nystøgovegen 500					31.08.2021	2 250 000	**2 100 000**	18 096	2 118 096	**39 224**
	54 m²	1960	0 m²	1 sov							
3	Nystøgovegen 500					28.12.2021	2 100 000	**2 050 000**	0	2 050 000	**28 082**
	73 m²	2005	17,7 daa	2 sov							

Nystuen Panorama var tidligere Nystuen Hotell som ble seksjonert til leiligheter og ferdigstilt i 2006.
Stedet har lange tradisjoner og var fra gammelt av et av de viktigste overnattingsstedene mellom Østlandet og Vestlandet.

Sameiet som ligger flott til ved Otrøvatnet ca. 980 moh. Dette er en 3-roms hjørneleilighet med god og praktisk planløsning på plan 2 med egen inngang. Tilgang på stor veranda.

Inne i leiligheten møter man flislagt entré med varmekabler i gulvet som sørger for lun velkomst. Her er også garderobeskap for oppbevaring og oppheng av yttertøy. Leiligheten selges i hovedsak møblert, se under Innbo og løsøre for ytterligere informasjon. Leiligheten er stylet av Sånn. AS v/Karine Bragerhaug for salg. Stylingprodukter medfølger ikke i handelen.

Videre inn finner man stue og kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og fra stuen kan man nyte den vakre utsikten mot Otrøvannet og de kringliggende fjell. Gulvet er belagt med trestavs eikeparkett, og det er malte plater på vegg og i himling. Stuen er romslig og har flere soner for møblering. I stuen finner man frittstående elektrisk peis som gir god stemning og lun varme. Panelovner for øvrig. På vinduene vendt mot øst er det installert innvendige markiser slik at man kan regulere lysinnslippet.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning i folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator, og i tillegg vaskemaskin. Hvitevarene medfølger salget.

Badet er fra 2006, og har flislagte vegger og gulv, mens himlingen er kledd med malte plater. Varmekabler i gulvet. Badet har montert klosett, servant, dusj med glassvegg/dør og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med høyskap i folierte plater og speil med belysning.

Leiligheten har to soverom, hvor det ene soverommet er møblert med dobbeltseng og det andre er møblert med familiekøyeseng. Garderobeskap for oppbevaring og lagring på begge soverom.

Fra stuen har leiligheten tilgang til stor terrasse. Herfra er det lett å stå og nyte utsikten og den deilige fjelluften.

Eiendommen disponerer også privat bod i fellesområde, samt at det finnes felles smørebod for sameiet. Praktisk når man ønsker seg ut for en tur i de fantastiske skiløypene som finnes i området.

Sameiet har også innendørs fellesarealer med hyggelige sittearealer i buegangen mellom hovedbygningen og annekset. I tillegg finnes det felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel. Sameiet har også felles brygge ved Otrøvatnet.

Denne leiligheten er et flott sted å kunne ta med familien for å nyte det populære høyfjellsområdet som omkranser eiendommen. Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.12.2021	28.12.2021	01.02.2022	2 100 000	2 050 000	0	2 050 000
30.09.2019	13.08.2020	04.09.2020	1 990 000	1 930 000	3 455	1 933 455
11.01.2007		11.01.2007	-	2 100 000	-	2 100 000

Fritidsboliger til salgs i ØVRE DALEN grunnkrets nå

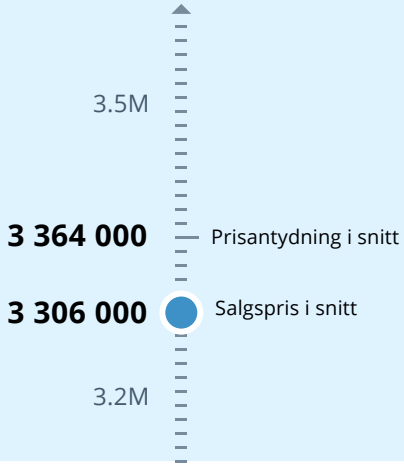
11
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Fritidsboliger solgt i ØVRE DALEN grunnkrets siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Leilighet

Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET VANG kommune

gnr. 1, bnr. 38, snr. 72

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1820 **Referansenummer:** FP5841

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026043

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig



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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Nystuen på Filefjell i Vang kommune. Avstand til Tyinkrysset er 5 km med nærbutikk og kafe/restaurant. Avstand til Filefjell alpinanlegg er 3 km. Leiligheten ligger mot nedsiden av bygningen med sol og flott utsikt utover Otrøvatnet og omsluttende fjellområder. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Eiendommens bebyggelse består av to leilighetsbygg av tidligere Nystuen Hotell som er omgjort til leiligheter.

Leilighetsbyggene er oppført i betong og bindingsverk konstruksjoner.
Denne leiligheten er beliggende i øvre bygning med egen inngang i gavlvegg mot sør fra felles terrasse.
Leiligheten var ombygd og ferdigstilt i 2006, er en tre-roms endeleilighet.

Itillegg er det en bod i felles bodbygning tilhørende eierseksjonen, samt også tilgang til felles ski/smørebod.

Leiligheten har en gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.
- Taktekking: Stålplater.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i antatt tre konstruksjon.
- Yttervegger: . Yttervegger i betong/lettbetong med pusset utførelse og dels bindingsverk kledd med utvendig kledning.
- Grunnmur/fundamenter: Grunnmur av betongkonstruksjon.
- Terrengforhold: Tomt i fjellterreng med snaufjell, beliggende ca 975 m.o.h. Felles opparbeidet tomt med felles uteområdet med sitteplasser og flyttebrygge.
Innkjørsel fra fv 296, felles adkomst og parkering på eiendom ovenfor/nedenfor bygningen. Opplyses om ladestasjoner mulighet for tilgang mot avgift.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fundamentert med grunnmurer av betong.
Etasjeskille i betong.

Yttervegger i betong, pusset/skvettpusset og malt utførelse, stedvis bindingsverk med ytterkledning.

Saltakkonstruksjon av tre. Taktekket med stålplater, takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre/gang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Felles overbygd terrasse fra eget inngangsparti med adkomst fra terreng, terrasse fra inngang rundt mot nedsiden. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med trestavs eikeparkett, samt fliser i entré/gang og på bad.
Vegger er kledd med malte plater.
Himlinger er kledd med malte plater.

Innvendig har leiligheten heltre furudører, nyere dør fra entre til stue/kjøkken av foliert trefylling med glassfelt.

Garderobeskap med skyvedører i entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2006. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj.
Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumemtert utførelse.
Bad har montert klosett, servant, dusj med glassvegg/dør og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning med høyskap i folierte plater og speil med belysning.
Det er mekanisk avtrekk i boenheten, sentralt anlegg for bygningen med styring av ventilator. Funksjonstestet ved bruk av papirark.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast med fordelerskap, hovedstoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap. Det er besiktiget i rørskap plassert i bad.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2006.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med strøm. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre/gang og bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

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

Sentralt brannvarslingsanlegg felles for bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

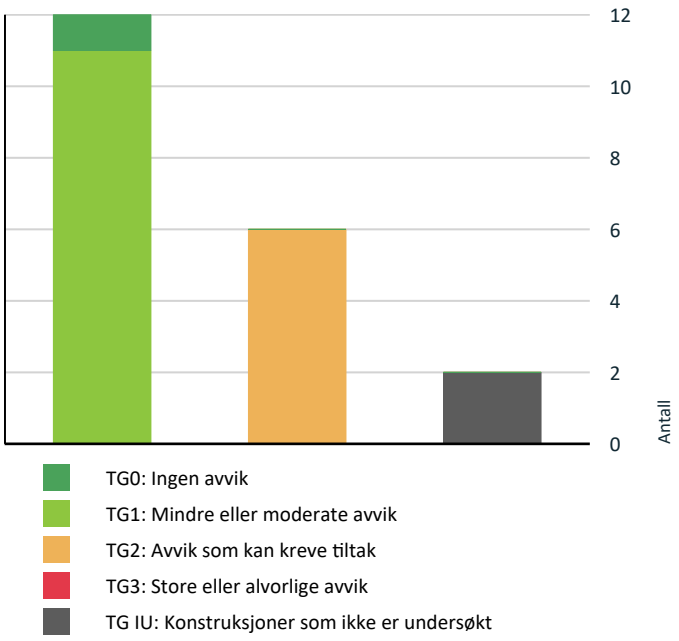
Leilighet

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

Rømningsvei via vindu på soverom er tilstrekkelig, men på det innerste soverommet er det da en forutsetting av seng som er montert på befaring blir stående da adkomst til vindu er 1,4 m fra gulv og rømning via seng for tilkomst vindu.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1964, ombygd og innredet som leilighet i 2006.

Standard
Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad, bemerkede avvik er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Foretatt enkelte tiltak/påkostninger: - Fjernet tidligere alkove i stue til en større stue - Etablert innerdør mellom gang og stue/kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre/gang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles overbygd terrasse fra eget inngangsparti med adkomst fra terreng, terrasse fra inngang rundt mot nedsiden. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Ikke tilstandsvurdert da dette angår bygningens fellesdel.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med trestavs eikeparkett, samt fliser i entré/gang og på bad.
Vegger er kledd med malte plater.
Himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tidligere alkove i stue er fjernet. Det er synlige merker etter tidligere vegg/overgang, og det bør utføres maling for å unngå fargeskille.

Det er opplyst om noe vannsøl fra kjøleskap før befaring. Under befaring ble det registrert kuving av gulv i området, og ved fuktmåling med overflatesøker ble det påvist fuktutslag i disse områdene. Dette bør holdes under tilsyn, og tiltak vurderes dersom det ikke tørker opp naturlig.

Det er registrert riss i en veggplate på et soverom.

Det er opplyst om luftlekkasje/trekk rundt vinduslister. Det er utført lokale tiltak med silikon i overgang, men det er ikke foretatt ytterligere tetting i overgang vindu/vegg eller utforing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres maling i området der alkoven er fjernet for å utjevne fargeskille og sikre et jevnt estetisk uttrykk.

Området med kuving og fuktutslag i gulvet etter vannsøl fra kjøleskap bør følges opp, og tiltak vurderes dersom det ikke tørker opp naturlig, for å unngå risiko for varige skader.

Riss i veggplate på soverom bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking.

Luftlekkasje/trekk rundt vinduslister bør utbedres med ytterligere tetting i overgang vindu/vegg og utforing, for å redusere varmetap og risiko for kondens.



Eier opplyser om tidligere lekkasje i overgang vindu og yttervegg, manglende tilstrekkelig tetting og beslag over vinduer var årsak. Tiltak utvendig ble foretatt og ikke forekommet siden ifølge eier. Ved fuktmåletaking ved befaring var det ikke fuktutslag

Tilstandsrapport



Tidligere alkove i stue er fjernet, merker av tidligere vegg/overgang og bør foretas maling for å unngå fargeskille



Det er registrert kuving av gulv på kjøkken, ved overflatesøk med fuktmåler var det fuktutslag



Riss i veggplate på et soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten heltre furudører, nyere dør fra entre til stue/kjøkken av foliert trefylling med glassfelt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med skyvedører i entre/gang.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Tett bunn i dusj



Ikke registrert oppbrett ved terskel uten inngrip i list og overgang

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumemtert utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Fra sluk ble det registrert tettesjikt under klemring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassvegg/dør og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning med høyskap i folierte plater og speil med belysning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i boenheten, sentralt anlegg for bygningen med styring av ventilator. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .



Hulltaking er foretatt fra soverom, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Men betongskille i vegg mot dusj noe som gjør fuktmåletaking noe begrenset og ikke foretatt i vegg bak



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder, men det er bemerket skade på hjørne av benkeplate med avskalling av laminat.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag, bemerkninger i gulv foran innredning medtatt i annet punkt

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast med fordelerskap, hovedstoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap. Det er besiktiget i rørskap plassert i bad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert rør-i-rør-løsning, da det ikke er registrert varerør/trekkerør fra kjøkken eller bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Koblinger/tilførsler bør holdes under tilsyn, det er ikke opplyst eller kjent om det er skjøter på ledning men må isåfall hensyntas. Men fordelerskap er utført med avløp til våtrom.



Fordelerskap

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke tilstandsvurdert da det angår av bygningens fellesdel.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Deksel på eltilkobling er løs og tiltak bør foretas.

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

Deksel på eltilkoblingen bør festes eller byttes for å sikre mot elektrisk støt og redusere brannfare.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade..

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre/gang og bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.
Det ble ifølge eier utført elkontroll i 2024, rapport er ikke fremlagt og opplyst om ingen avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Anlegget er utført etter 1.1.1999
   Jeg fikk ingen samsvarserklæring når jeg overtok leiligheten i 2022

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Sentralt brannvarslingsanlegg felles for bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/73 m²

Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	8 750
Konklusjon markedsverdi		**2 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 54 m² 1960 1 sov	30-08-2021	2 250 000	**2 100 000**	18 096	2 118 096	**39 224**
2	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 63 m² 2005 2 sov	27-06-2022	2 150 000	**2 265 000**		2 265 000	**35 952**
3	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 57 m² 2006 2 sov	27-05-2021	2 150 000	**2 000 000**		2 000 000	**35 088**
4	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 60 m² 2005 2 sov	01-10-2019	1 990 000	**1 925 000**		1 925 000	**32 083**
5	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 28 m² 2007 0 sov		820 000	**840 000**		840 000	**30 000**
6	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 73 m² 2005 2 sov	27-12-2021	2 100 000	**2 050 000**		2 050 000	**28 082**
7	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 78 m² 2005 2 sov	03-01-2018	1 950 000	**2 020 000**		2 020 000	**25 897**
8	Nystøgovegen 500 ,2985 TYINKRYSSET 78 m² 2005 2 sov	04-04-2017	1 850 000	**1 850 000**		1 850 000	**23 718**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		16 208
Felleskostnad (varslet økning fra 2026 på 365,- som er medtatt i oppsett)	Kr.		35 580
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**52 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	440 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 550 000**

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

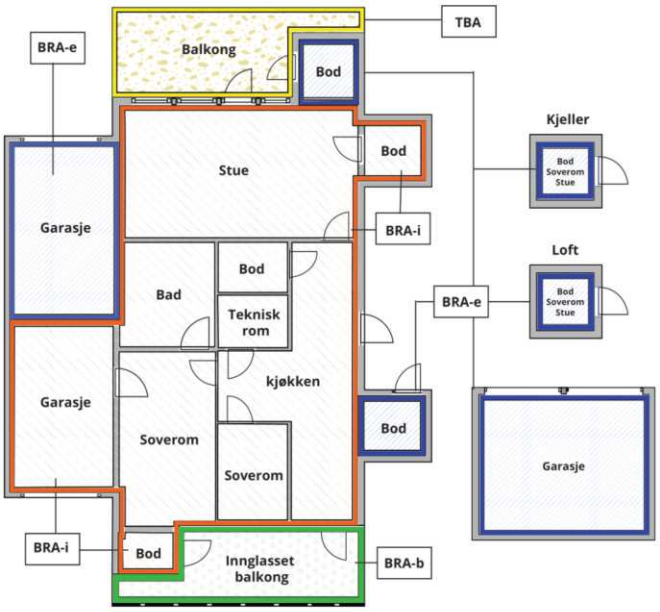
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	73	1		74	
SUM	**73**	**1**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod i felles bodrom	

Kommentar

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rømningsvei via vindu på soverom er tilstrekkelig, men på det innerste soverommet er det da en forutsetting av seng som er montert på befaring blir stående da adkomst til vindu er 1,4 m fra gulv og rømning via seng for tilkomst vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Jon Anders Opdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	1	38		72	17712.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger, omhandler hele arealet på 1/38.	Eiet

Adresse
Nystøgovegen 500

Hjemmelshaver
Opdal Jon Anders

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonsameiet Nystuen Apartment Hotell	73 / 2865	Vang Økonomiservice AS	989128086

Felles formue
Kr. 8 750 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Nystuen på Filefjell i Vang kommune. Avstand til Tyinkrysset er 5 km med nærbutikk og kafe/restaurant. Avstand til Filefjell alpinanlegg er 3 km. Leiligheten ligger i ende mot sør/østlig retning av bygningen med gode solforhold og flott utsikt utover Otrøvatnet og omsluttende fjellområder. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Innkjørsel fra fv 296, felles adkomst og parkering på eiendom ovenfor og nedsiden mot sørlig retning av bygningen. Ladestasjoner mulighet for tilgang mot avgift.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommunedelplan, beliggende i aktsomhets område for snøskred, jord og flomskred og steinsprang/ras jmf NVE sitt aktsomhetskart.

Om tomten

Tomt i fjellterreng med snaufjell, beliggende ca 975 m.o.h. Felles opparbeidet tomt med felles uteområdet med sitteplasser og flyttebrygge, samt eldre bygning mot sør som er benyttet til bla. sykkelbod.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	6073425			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.02.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.02.2026	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører		Tilsendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger		Tilsendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å taksere eierseksjonnr. 72 på eiendommen 1/38 i Øystre Slidre kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

Du har søkt på: Knr.: 3454 Gnr.: 1 Bnr.: 38 Fnr.: Snr.: 72

Adresse(r):

Gateadresse:	Nystøgovegen 500
Gatenr:	1151
Kommune:	VANG
Postkrets:	2985 TYINKRYSSET
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.02.2026 kl. 08.41

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

2022/125085-1/200 01.02.2022 18:39	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 050 000 Omsetningstype: Fritt salg OPDAL JON ANDERS F.NR:

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.

2022/125086-1/200 01.02.2022 18:39	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS

	ORG.NR: 885 621 252 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1688117-11/200 10.07.2024 21:00	** TRANSPORT TIL: EIKA BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 885 621 252 FRA: VALDRES SPAREBANK ORG.NR: 937 888 759

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1961/1214-1/21 07.06.1961	SKJØNN Regulering av Otrøvatnet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20
1961/1245-1/21 07.06.1961	SKJØNN Regulering av Otrøvatn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20
1966/3301-1/21 30.09.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20
1992/2593-1/21 01.07.1992	JORDSKIFTE Jordskifte - grensegang

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20
1999/3192-1/21 24.08.1999	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: VANG KOMMUNE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20
2000/4082-1/21 22.09.2000	ERKLÆRING/AVTALE ENGANGSINNLØSNING AV TILKJENT ÅRLIG ERSTATNINGSBELØP MED KR. 7.644.- GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20

GRUNNDATA

2006/5908-4/21 01.11.2006	RESEK/DELING AV SEKSJON Oppdeling av: SNR: 20 Formål: Samleseksjon næring Sameiebrøk: 1622/2846 Formål/sameiebrøk for denne seksjon: SNR: 72 Formål: Bolig Sameiebrøk: 73/2865
2014/1125511-3/200 19.12.2014	RESEK/FJERNING AV SEKSJON Fjernede seksjoner:

SNR: 20
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 100/2865

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/2865

2020/1616946-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 72

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1953/1856-2/21 10.11.1953
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 231
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20

1959/680-1/21 21.04.1959
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 231
Rett til båtfeste
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 20

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260014

Selger 1 navn
Jon Anders Opdal

Gateadresse
Nystøgovegen 500

Poststed	Postnr
TYINKRYSSET	2985

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260014

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Østvendte vindu i stue (på samme side som ytterdør) har hatt vannlekkasje. Dette forekom når det la seg snø på de øvre vann brettene. La seg vanndammer i vindusbrett inne. Dette ble utbedret i 2023 ved at det ble frest inn nye beslag over vinduene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann fikk utslag på fukt i kjøkkengulv. Kom noe vann på gulvet under defrosting av fryser i kombikjøleskap

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført kontroll i 2024. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestasjoner på felles parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Min fetter som er faglært tømrer utførte arbeidet med å sette inn dør mellom stue og gang i 2022.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utførte arbeidet med nye beslag over østgående vindu i 2023

Arbeid utført av: Abora Prosjekt AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260014

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260014

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Anders Opdal	fb3f486a09cd36b0294fff fe220393dd84d70095	13.03.2026 17:49:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260014

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Bidrag til løypekjøring faktureres årlig, pt kr. 1200/år.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ikke faste plasser

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	2.500,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		2146.40 04650

Styreleder i sameiet

Navn:	Kurt Anthun
Adresse:	
Telefon:	9961 1254
Fax:	
E-post:	kurt.anthun@gmail.com

Send svar til: marit.nystuen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Vang, 23/2-26

Leif Sæmin, Sidre Regnskap SA.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 38, snr. 72 i Vang
Adresse: Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET
Onr. 71260014

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr. 2.190/mnd + kr. 410/mnd (fibertilgang / TV)

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold av bygg og fellesarealer, forsikring bygg, strøm fellesarealer, kildesortering, tilsynshjelp og drift av sameiet.

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr
- avdrag Kr
- og driftsutgifter Kr 2196

Utestående krav: 9001 pr 23.2.26

Forsikret i Fremtind Polisenr 6073425 Forfall 15. i hver mnd Betalt 29.882/mnd

Andel felles gjeld kr. 0 pr 23.2.26
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 8.750 pr 31.12.25
Total formue kr. 278.543 pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det forventes økning i felleskostnader fra 2026, foreslått økning er kr. 365/mnd for denne seksjonen. Vedtas på sameiermøtet i påsken 2026.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Øystein Granhus | +47 91 53 17 71 | oystein.granhus@privatmegleren.no
Wangensten & Partners AS | Jernbanevegen 6 | 2900 FAGERNES

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NYSTUEN PANORAMA

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er NYSTUEN PANORAMA.

Sameiet består av eiendommen gnr 1, bnr 38 i Vang kommune. Sameiet består p.t. av 45 eierseksjoner, hvorav nr 1-19 og nr 61 - 86 er fritidsseksjoner og nr. 20 er næringsseksjon.

Sameiet har som formål å stå for driften av eierseksjonssameiet og sikre sameiernes felles interesser i samsvar med denne vedtekt, husordensregler, lov om eierseksjoner og øvrige lover og regler som kommer til anvendelse.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom de seksjoner som eiendommen til enhver tid er oppdelt i. Sameieandelen er fastsatt etter bruksenhetsareal som uttrykker sameieandelens størrelse.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige. Den enkelte eier er selv ansvarlig for å holde styret og økonomisk ansvarlig oppdatert når det gjelder adresse, tlf. nr. og e-postadresse

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet - eller vanligvis brukt til. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesareal.

Seksjon 1-19 og 21 til 86 er fritidsseksjoner og kan bare benyttes til vanlig fritidsbruk, inklusiv utleie, utlån og bruk for ansatte i eiers firma og lignende.

Seksjon nr. 20 er registrert som næringsseksjon. Sameiermøte 22. april 2011 har godkjent eiers søknad om reseksjonering til leiligheter, under forutsetning av at ingen deler av arealet etter dette nyttes til restaurant, servering og skjenkevirksomhet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. **Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Eier av seksjon med altaner/terrasser, som kun brukes av denne seksjonseieren, plikter å holde denne delen av fellesarealet ved like.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Styret kan anmode en seksjonseier å utbedre manglende vedlikehold. Hvis manglende vedlikehold skader andre bruksenheter eller fellesareal, vil styret aksjonerer på de måter som loven gir adgang til. Styret, eller en styre utpeker, gis adgang til å låse seg inn i en bruksenhet hvis prekære situasjoner oppstår, som f.eks. vannlekkasje eller fare for vannlekkasje, el. l. forhold.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale a-kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8**. Sameiernes ansvar utad**

For fellesansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Sameiermøtet

9-1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader,

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9-3. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og

forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april, fortrinnsvis langfredag.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-4. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling kan sendes ut per post eller e-post.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-5. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

a) Godkjenne innkalling, saksliste og fullmakter.

b) Velge en person som sammen med møteleder skal underskrive protokollen fra årsmøte.

c) Behandle styrets årsberetning.

d) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.

e) Velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

f) Godkjenning av budsjett for neste år.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-6. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer, og et varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Det bør minimum være en representant fra hvert av byggene i styret. Styremedlemmene kan velges utenfor sameierne.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10-3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10-4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv, eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. **Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

16. **Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, valgt av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. **Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Det kan tillates bruk av elektronisk dørlås under forutsetning av at det er mulig å låse opp inngangsdør med systemnøkkel.

19. **Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Ajour april 2024

Husordensregler

Sameiet Nystuen Panorama

Formål:
Formålet med husordensreglene er å forhindre skade på eiendommen og å sikre et trivelig miljø for seksjonseierne samt andre brukere og besøkende til eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for at egen husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder leietakere eller andre personer som er gitt adgang til eiendommen.

Når seksjonen brukes til utleieformål er det utleier eller denne sin representant som er ansvarlig for at leietaker overholder husordensreglene.

Ro og Orden

1. Seksjonseier har plikt til å holde vanlig ro og orden. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i sameiet. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23, skal seksjonseierne i de tilstøtende seksjoner varsles i god tid. Musikk og tale må ikke sjenere seksjonene.
2. Gjenstander som tilhører beboerne kan bare plasseres utenfor den enkelte seksjon på steder som er anvist og godkjent av sameiets styre. I trappeoppganger og korridorer må det ikke lagres gjenstander som kasser, innbo, sportsartikler og lignende. Det samme gjelder søppel. Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømningsveier i tilfelle brann.

Vedlikehold

1. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at egen terrasse blir oljet fortrinnsvis hvert år. Sameiet holder olje og utstyr. Frist for utførelse er innen august.
2. Den enkelte seksjonseier har ansvar for at egen terrasse blir ryddet for snø.
3. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å lese av vannmåler.
4. Alle har et felles ansvar for at dører blir holdt lukket samt fri for snø og is.
5. Den enkelte seksjonseier har ansvar for at filter på avtrekksvifte blir jevnlig rengjort evt skiftet ut.

Branninstruks

1. Styret sørger for utlevering av branninstruks. Alle som bruker leilighetene har plikt til å sette seg inn i instruksene. Rømningsplan ved brann skal være oppslått i leiligheten

Av brannhensyn er det ikke tillatt å grille på eiendommen utenom anviste steder. På veranda kan det benyttes elektrisk grill**.**

2. Den enkelte seksjonseier har ansvar for eget brannslukningsapparat og at dette til enhver tid er i orden.

Husdyrhold

1. Seksjonene kan fritt holde husdyr. Dyreholdere har plikt til å påse at eventuelle husdyr ikke skader eiendommen eller er til sjenanse for de andre leietakerne. Lufting skal skje i god avstand fra bygningene. Sørg for at hundeskitt fjernes i plastpose og kastes.
2. På sameiets område er det båndtvang.

Parkering

1. Parkering skal skje på anviste plasser. Unødvendig parkering ved ladestasjoner bør unngås. I tillegg oppfordres det til god ladekultur.

2. Parkeringsbevis fås av styret, og skal ligge lett synlig i bilens frontrute. Dette gjelder også for gjester.

Vann:

1. Hovedvannkran (i skapet på badet) skal stenges ved fravær på 3 dager eller mer. For å jevne ut trykket, skal en kran stå litt åpen.

2. Temperatur innvendig i leilighetene skal være min. 10 grader – dette for å hindre frostskader.

Ajour 31 mars -24

Årsmøte - Eierseksjonssameiet Nystuen Panorama

Tid: Fredag 18.april 2025 kl. 09:30
Sted: Filefjellstuene
Fremmøte: Representanter for 28 andeler

Hele styret møtte, med unntak av Trond Holm som hadde forfall.

Til stede var også regnskapsfører Leif Sørum.

1. Godkjenning av innkalling

Det var ingen merknader til innkallingen.

2. Valg av møteleder, referent og personer til å signere protokollen

Tonje Waage ble valgt til møteleder.
Helge Øfstegaard Nilsen ble valgt til referent.
Gaute Einevoll og Jon Aas ble valgt til å underskrive protokollen.

3. Styrets beretning

Det var ingen merknader til styrets beretning.

4. Regnskap 2024

Regnskapsfører og styret gjennomgikk hovedtrekkene i regnskapet.

Regnskapet ble godkjent uten merknader.

5. Budsjett 2025

Budsjettet ble godkjent uten merknader.

6. Valg

Sittende styre ble på sameiermøtet 2024 valgt for to år og består av:

Styreleder:	Knut Anthun
Styremedlemmer:	Morten Michalsen
	Trond J. Holm
	Ottar Uthaug
	Trond Eliassen
Varemedlem:	Jorunn Hille

Det er ikke kommet forslag på nye styremedlemmer. Jorunn Hille ønsker å fratre styret. Styret foreslår nytt varamedlem, Kristine Marie Gabrielsen, som velges for to år. Hun ønsker å påta seg vervet. Varamedlemmet deltar på styremøter.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.

Jorunn Hille ble takket for innsatsen i styret.

7. Saker til årsmøtet: Ingen saker er innmeldt til styret

Orientering fra styret

- Praktisk info om lading av el-bil
- Virkemåte brannsentral
- Den enkeltes vedlikeholdsplikt ble særskilt omtalt; sluk på bad, snørydding terrasser, rengjøring kjøkkenfilter, hovedstoppekran (beliggenhet).
- Det ble orientert om forestående arbeider som skal utføres av innleid hjelp
- Dugnad 14.juni 2025 – viktige forhold som styret ville prioritere, ble fremhevet.

  Det ble gitt anledning til innspill, spørsmål og kommentarer.

Møte varte fra kl. 0930 til kl. 1025.

Filefjell den 18. april 2025

Helge Øfstegaard Nilsen
Referent

Gaute Einevoll

Jon Aas

Regnskap - Budsjett

Eierseksjonssameiet Nystuen Apartment Hotell

48 enheter
totalt 2 865 kvm

	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2 025	Regnskap 2025		Budsjett 2026	
Renteinntekt bank	5 000	8 896	5 000	4 584		5 000	
Renteinntekt fordringer	-	94					
Annen driftrelatert inntekt	35 000	38 949	40 000	40 960		40 000	
Salgsinntekter	5 000	1 000	5 000	2 500		5 000	
Fakturerte felleskostnader	1 031 400	1 033 960	1 031 400	1 032 120		1 203 300	2 865 a kr 420
"Egenandel løypeavgift"	51 750	51 750	51 750	51 750		54 000	
Fakturert for fibertilgang	221 760	220 990	240 200	232 752		245 000	
Ekstrainnbetaling av felleskostnader	1 146 000	1 146 000					
Forsikringserstatning		70 830					
Sum inntekter	2 495 910	2 572 469	1 373 350	1 364 666		1 552 300	
Snøbrøyting, med mer	140 000	137 979	145 000	142 528		150 000	
Renhold							
Strøm fellesarealer / utelys	140 000	108 974	110 000	114 071		100 000	
Kabel TV - fiber	221 760	194 094	240 200	236 431		250 000	
Løypeavgift	51 750	51 750	51 750	54 000		54 500	
Vedlikehold bygg	300 000	99 753	250 000	226 115		250 000	
Vedlikehold annet	5 000	106 142	50 000	47 283		50 000	
Innkjøp verktøy, utstyr	5 000	26 776	5 000	12 897		5 000	
Vaktmestertjenester	0	-	0				
Andre driftskostnader	20 000	48 786	30 000	22 474		30 000	
Forretningsførsel	45 000	38 364	45 000	38 794		45 000	
Revisjon	30 000	30 812	34 000	35 194		35 000	
Honorar for juridisk og annen bistand	5 000	-					
Styrehonorarer for styreleder inkl arb.g.avg	42 560	42 560	42 560	42 560		42 560	
Godtgjørelse andre, styremedlemmer	60 000	68 118	50 000	68 139		70 000	
Møtekostnader	10 000	9 967	10 000	11 117		12 000	
Forsikringer	220 000	228 619	270 000	278 773		360 000	
Bankgebyrer	1 000	831	1 000	650		1 000	
Diverse/ tap på fordringer							
Rentekostnader	0	513		103			
Avsetning / innvestering							
Ekstraordinært vedlikehold	1 450 000	1 571 488	98 400	121 365		0	
Sum	2 747 070	2 765 526	1 432 910	1 452 494		1 455 060	
Årsresultat / perioderesultat	**-251 160**	**(193 057)**	**-59 560**	**-87 828**		**97 240**	

Areal og kostnad pr andel	2 865 andel		420,00
	Pr. mnd / andel		**35,00**

Felleskostnadene vil bli belastet hver seksjonseier med kr. 35,- pr. andel. pr. mnd.
Dette vil gi kr 1 203 300 i innbetalte felleskostnader i 2026

Balanserapport

Nystuen Panorama

01.01.2025 - 31.12.2025

Balanse (2025)					
Regnskapskonto	Note	IB 01.01.2025	31.12.2025	31.12.2024	Endring 31.12.2024
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	104334	74334	104334	-30000
Varige driftsmidler		104334	74334	104334	-30000
Anleggsmidler		104334	74334	104334	-30000
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer	5	5345	3546	5345	-1799
Andre fordringer	6	620586	54003	620586	-566583
Fordringer		625931	57549	625931	-568383
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	470162	303759	470162	-166403
Omløpsmidler		1096093	361308	1096093	-734785
Eiendeler		1200428	435642	1200428	-764785
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital		366371	278543	366371	-87828
Opptjent egenkapital		366371	278543	366371	-87828
Udisponert resultat		-			
Egenkapital	8	366371	278543	366371	-87828
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		695176	33006	695176	-662170
Skyldige offentlige avgifter		691	24746	691	24055
Annen kortsiktig gjeld		138190	99347	138190	-38843
Kortsiktig gjeld		834056	157099	834056	-676957
Gjeld		834056	157099	834056	-676957
Egenkapital og gjeld		1200428	435642	1200428	-764785

Filefjell / Bergen 17 02 2026

Knut Anthun, styreleder

Ottar Uthaug, styremedlem

Trond Holm, styremedlem

Trond Eliassen, styremedlem

Morten Michalsen, styremedlem

Resultatrapport

Nystuen Panorama

01.01.2025 - 31.12.2025

Resultat (2025)				
Regnskapskonto	Note	2025	2024	
			Periode	Endring
Driftsresultat				
Salgsinntekter		**1357442**	**2560734**	**-1203293**
Annen driftsinntekt		**2640**	**2745**	**-105**
Driftsinntekter		**1360082**	**2563479**	**-1203398**
Varekostnad			**1686**	**-1686**
Lønnskostnad	1,2	**63900**	**62896**	**1004**
Annen driftskostnad	3	**1388491**	**2700432**	**-1311941**
Driftskostnader		**1452391**	**2765013**	**-1312622**
Driftsresultat		**-92309**	**-201534**	**109225**
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen finansinntekt		**4584**	**8990**	**-4406**
Finansinntekter		**4584**	**8990**	**-4406**
Annen finanskostnad		**103**	**513**	**-409**
Finanskostnader		**103**	**513**	**-409**
Netto finansresultat		**4481**	**8477**	**-3996**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-87828**	**-193057**	**105229**
Ordinært resultat		**-87828**	**-193057**	**105229**
Årsresultat		**-87828**	**-193057**	**105229**
Sum overføringer		**-87828**	**-193057**	**105229**

VANG KOMMUNE
Landbruk/teknisk etat

AS TREVAREN

6887 LÆRDAL

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	BELARN - 06/54 -10	*1/38*	*24.05.2007*

NYSTUEN HOTELL, HOVUDBYGGET. FERDIGATTEST

Gjeld:	*Ombygging til leilegheiter.*
Byggestad:	*Nystuen hotell ,hovudbygget. Gnr 1 bnr 38.*
Tiltakshavar:	*Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS.*

Løyve til tiltak gjeve i sak 024/06 i Hovudutval for utvikling.

Dei kontrollansvarlege for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege bekrefta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova.
Ansvarleg for sanitærinst. har med liste over monterte vassmålarar stadfesta at dette er montert i alle leilegheiter
Bygningen eller deler av han må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl. § 93).

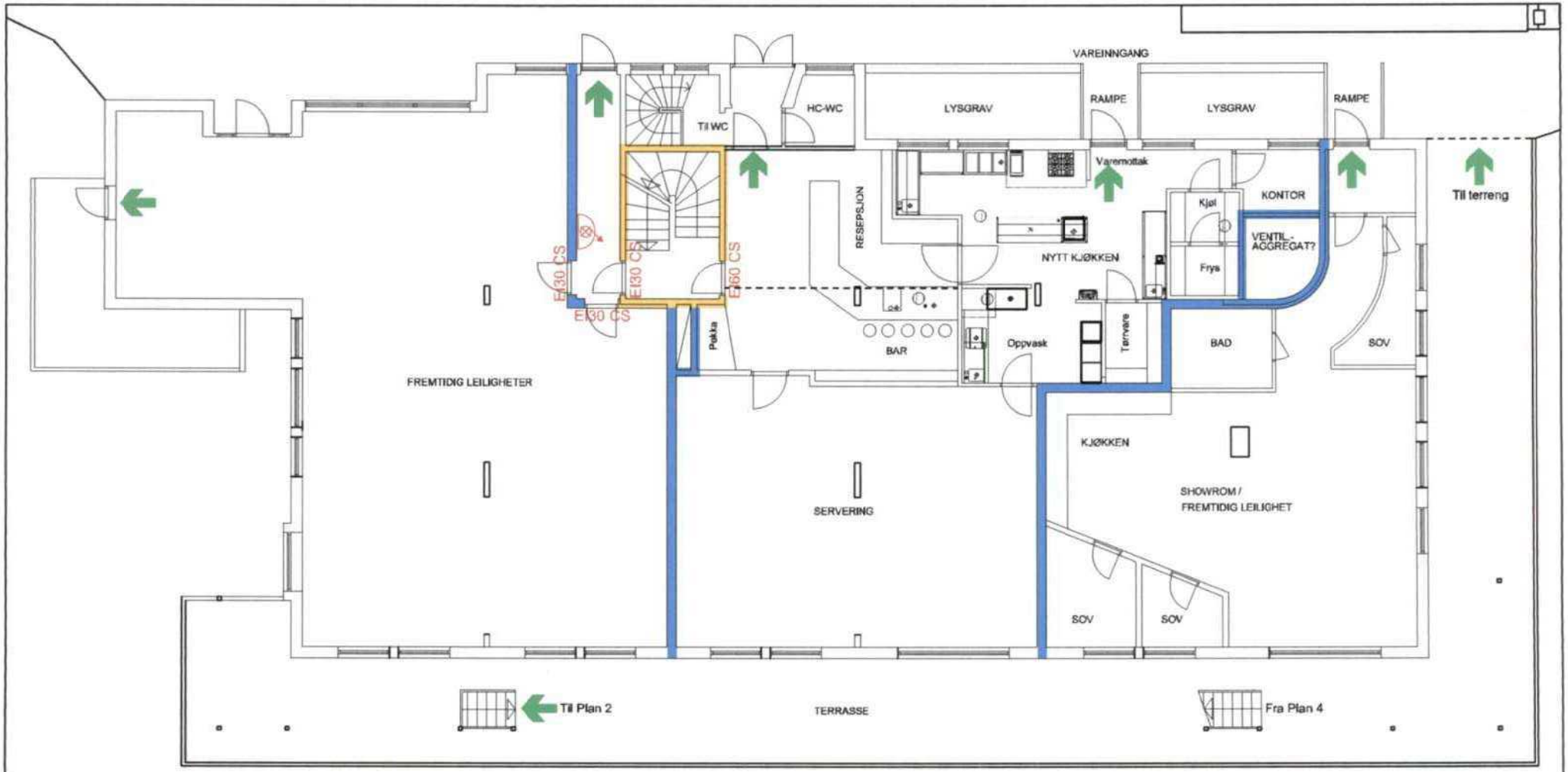
Med helsing

Arne Belsheim
byggesaksbehandler
Dir. tlf.: 61368412
E-post: arne.belsheim@vang.kommune.no

Kopi til:

Nystuen Høyfjellshotell
og Hytter AS

Postadresse : *2975 Vang i Valdres* Tlf : *61 36 85 00* Bank : *2146 07 00024* URL : *http://www.vang.kommune.no*
Foretaks nr. : *961 382 246* Fax : *61 36 85 01* e-post : *post@vang.kommune.no*



Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign
B	Ajourført	31. okt. 2006	MZ

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan 3 (Hovedetasje)

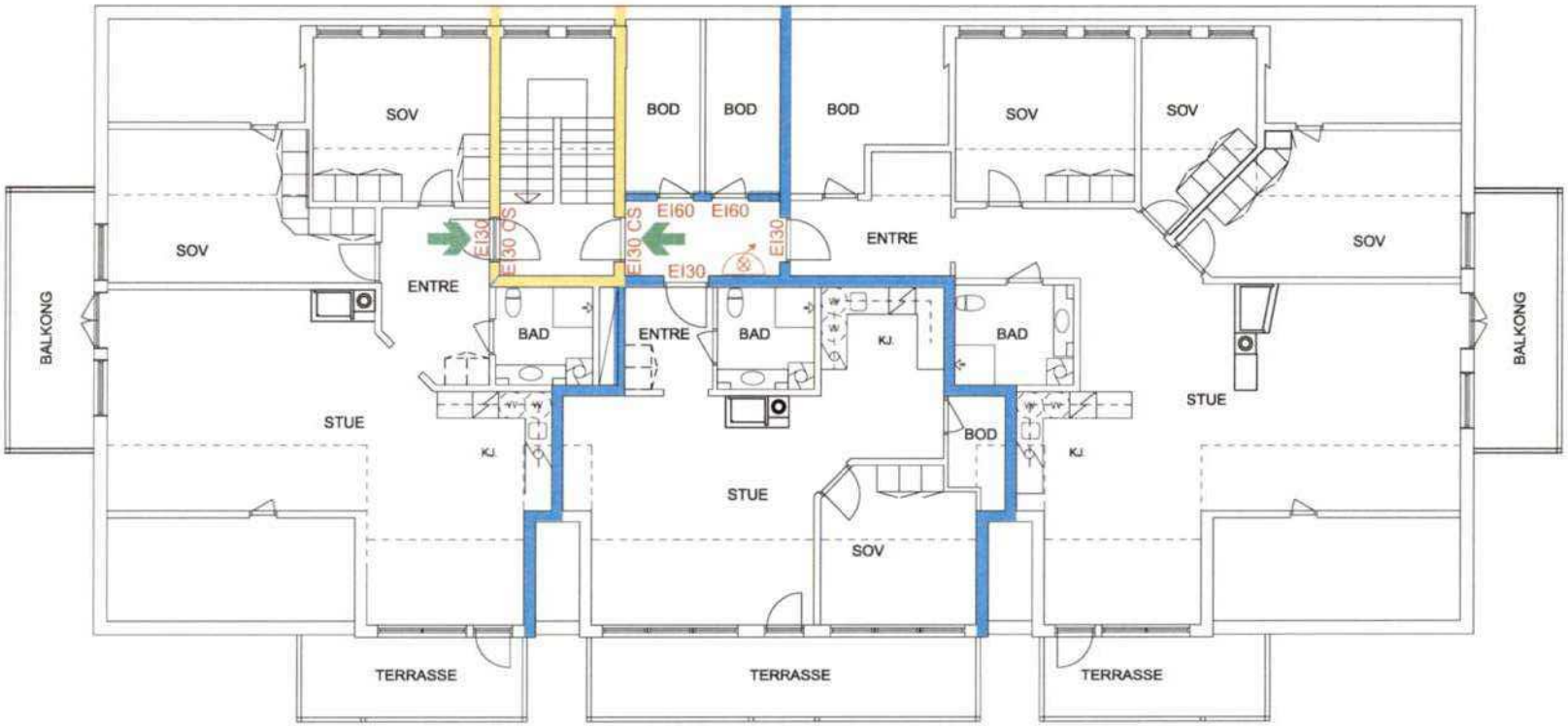
A.L. Høyer
Rådgivende ingeniører i bygge- og brannteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Mål 1:150

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.

Tegn. 2006027 B11

Index B



LH 501 LH 502 LH 503

Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. EI 60 (B60)	
	Branncellebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan 5

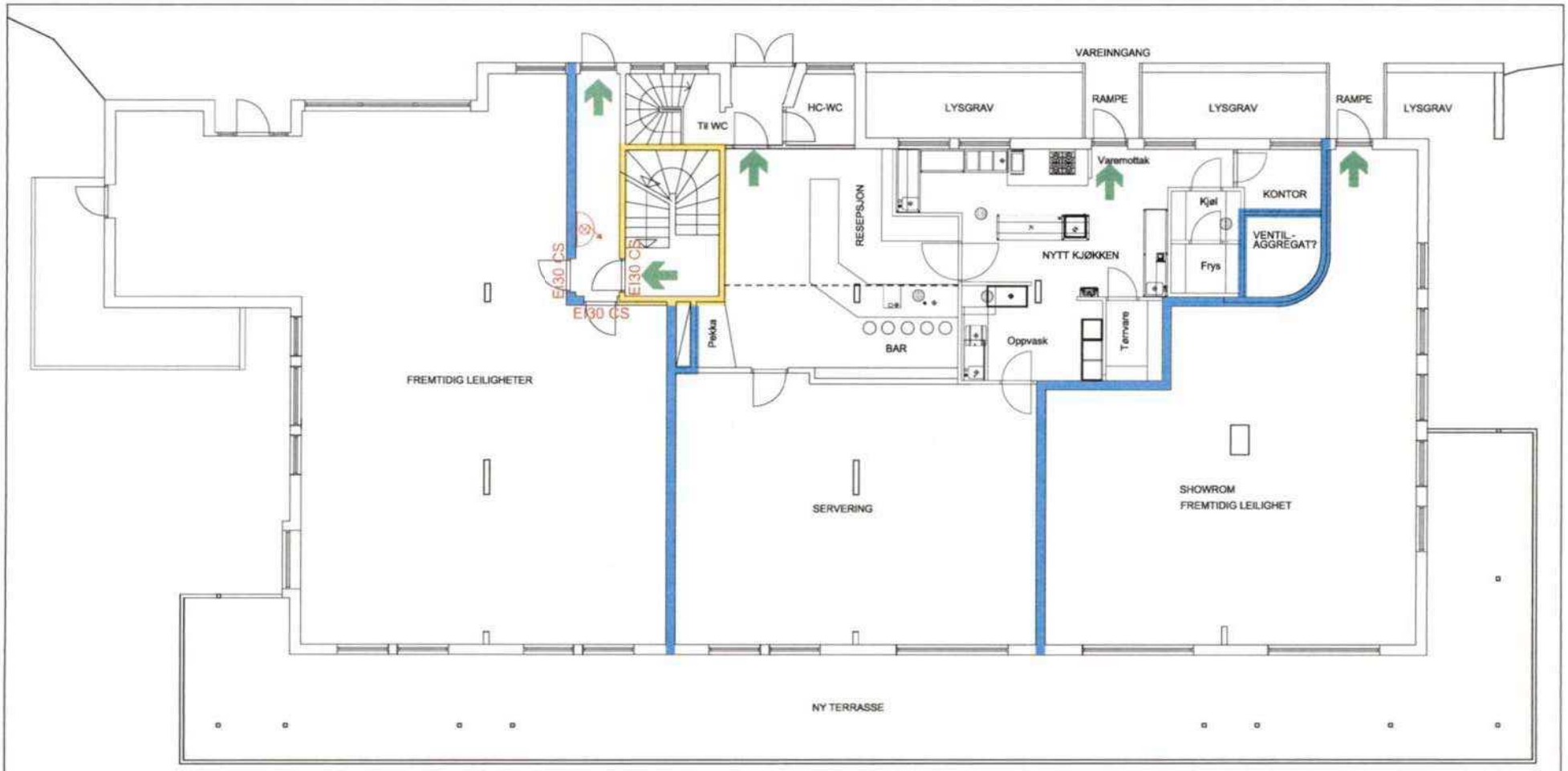
A.L. Høyer

Mål 1:150

Rådgivende ingeniører i bygge- og brannteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax.: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.
Index

Tegn. 2006027 B15



Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Brannceilebegrensende vegg, min. EI 60 (B60)	
	Brannceilebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign
.	.	.	.

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan hovedetasje

A.L. Høyer

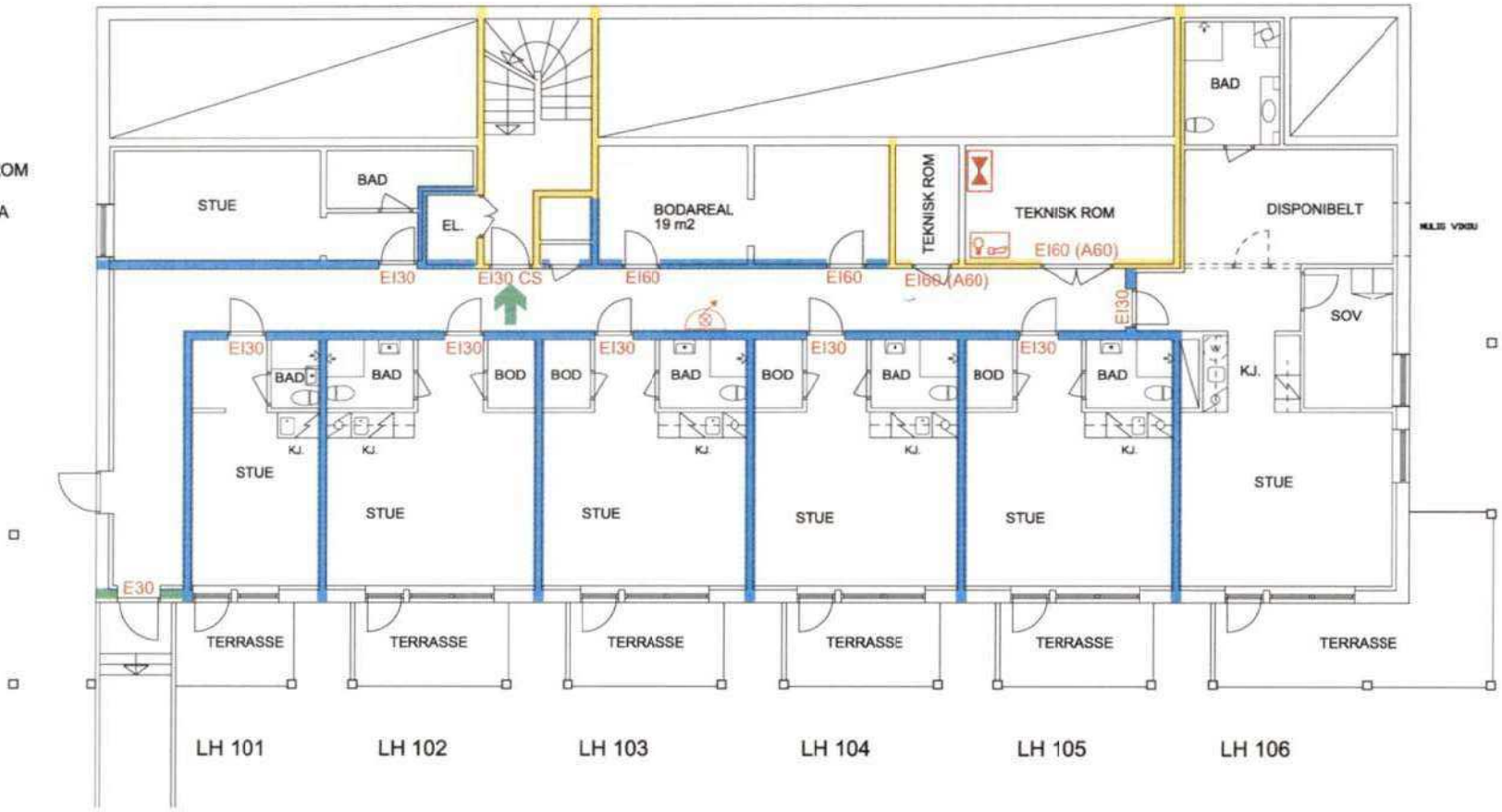
Mål 1:150

Rådgivende ingeniører i bygge- og brannteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.
Index

Tegn. 2006027 B11

PERSONALROM
NÆRING
Ca 20 m2 BRA



Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. EI 60 (B60)	
	Branncellebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan 1

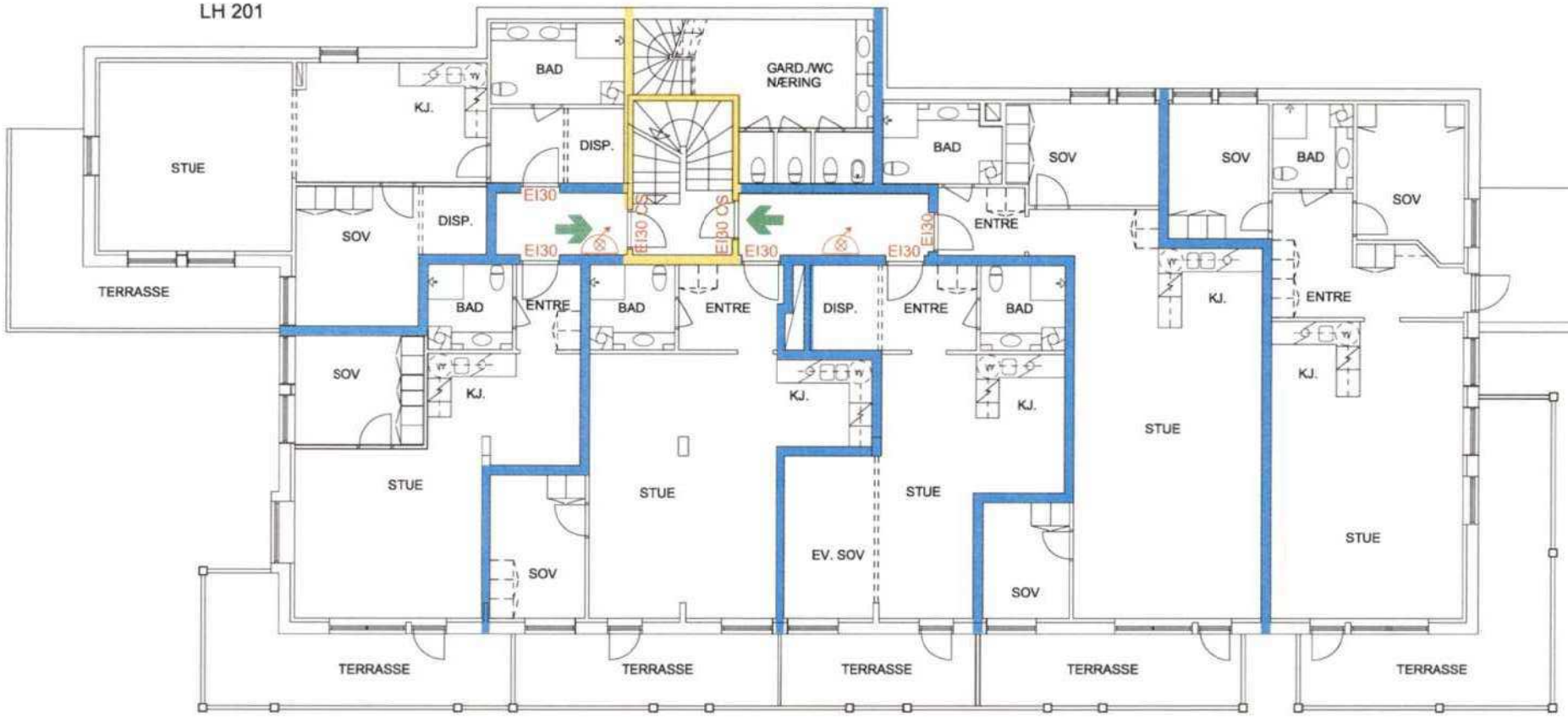
A.L. Høyer

Mål 1:150

Rådgivende ingeniører i bygge- og brannteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax.: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.
Index

Tegn. 2006027 B13



Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. EI 60 (B60)	
	Branncellebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign
.	.	.	.

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan 2

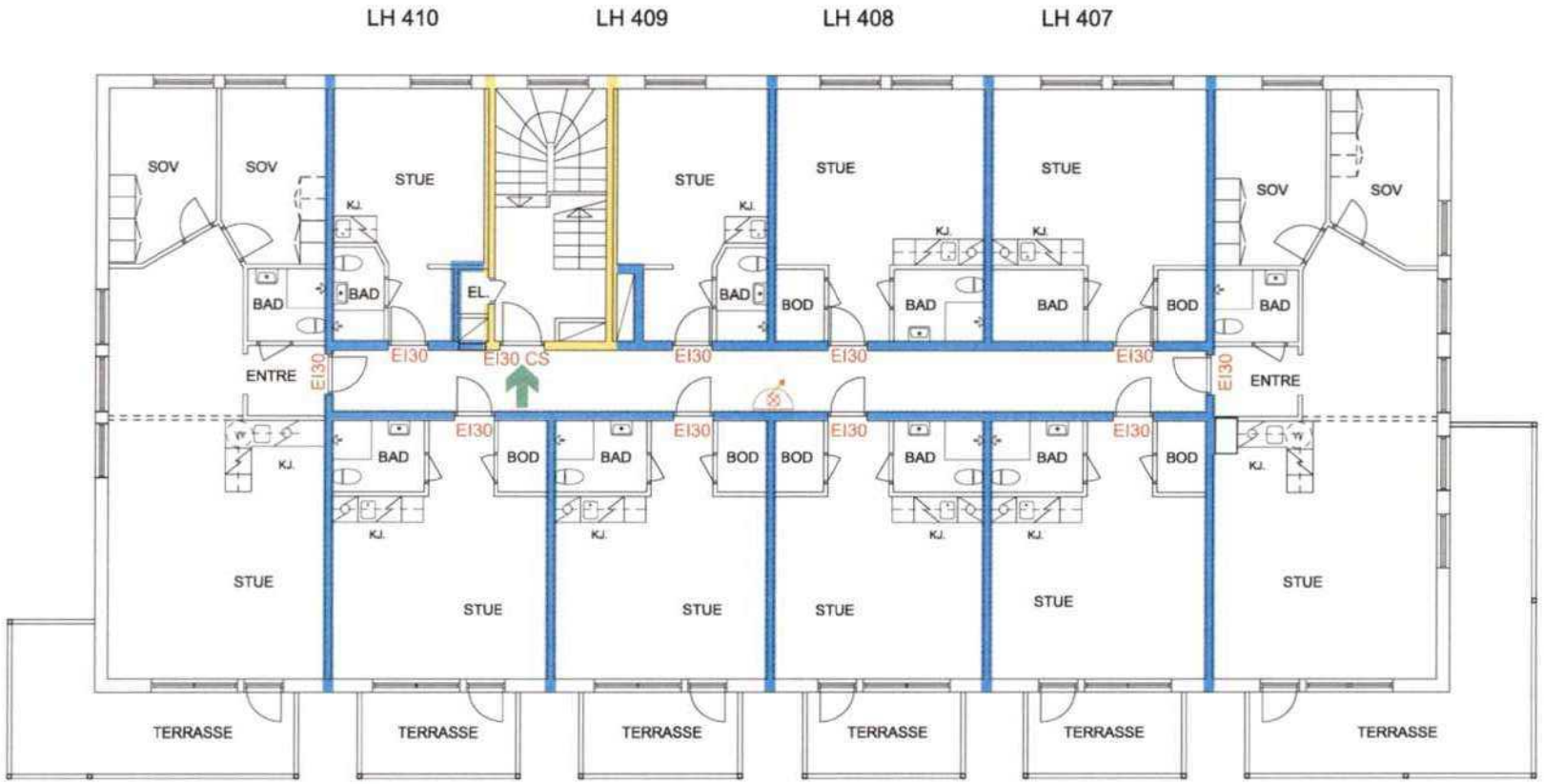
A.L. Høyer

Rådgivende ingeniører i bygge- og branntekniikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Mål 1:150

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.
Index

Tegn. 2006027 B12



Nr.	Betegnelse	Symbol
	Trapperomsvegg, min. A60	
	Branncellebegrensende vegg, min. EI 60 (B60)	
	Branncellebegrensende vegg, min. E30	
4.6	Rømningsvei, utgang	
5.10	Brannskap med vannslange	
5.18	Brannsentral	
	Sprinklersentral	

Rev.	Revisjonen gjelder.	Dato	Sign

Nystuen Høyfjellshotell, 2985 Tyin
Brannplan 4

A.L. Høyer

Mål 1:150

Rådgivende ingeniører i bygge- og brannteknikk
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf. 23 27 80 00
Fax.: 23 27 80 01, Email: firmapost@alhoyer.no

Tegn Jan. 06 MZ
Kontr. Jan. 06 OG
Godkj.
Index

Tegn. 2006027 B14

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 713 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_3 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 17 609 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 2 225 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Delareal	4 014 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_7

Delareal	21 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_6

Delareal	103 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003-2
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

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

Vang kommune

Tyinkrysset

KOMMUNEDELPLAN
|føresegn|



Tyinkrysset

KOMMUNEDELPLAN

|Føresegn|

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

Plan-ID: 2015003

Sist revidert: 06. juni 2023

Framsidefoto: Skikøyring frå Skørsnøse © Lars Østbye Hemsing

Innhald

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

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

1. Siktemål med planen

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

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

Føresegner som gjeld for heile planområdet:

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

Vedtatt føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekne føresegn KS-049/23 15.06.2023

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

3.1. Plankrav

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

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

3.2. Krav om detaljregulering

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

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

3.3. Unntak frå plankrav

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

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

Vedteke føresegn i K-sak 49/23 15.06.2023

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

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

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

4.1. Bygg og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

Fellesføresegn for bygg og anlegg:

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

4.1.1. Fritidsbustadar

Arealføremål: Fritidsbustad (sosi-kode: 1120)

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

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

Vedtekne føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

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

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

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

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

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

Vedtekne (KS 049/23 15.06.2023

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

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

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

4.1.2. Sentrumsføremål

Arealføremål: Sentrumsføremål (sosi-kode: 1130)

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

4.1.3. Fritids- og turistføremål

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

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

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

4.1.4. Næring

Arealføremål: Næring (sosi-kode: 1300)

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

4.1.4.1. Særskilt for framtidig næringsområde N2

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

Vedteke føresegn YS-049/23, 15.06.2023

4.1.4.2. Særskilt for framtidig næringsområde N3

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

4.1.5. Kombinert bygg og anlegg

4.1.5.1. Eksisterande bustadar

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

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

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

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

4.1.5.2. Eksisterande bustader i sentrum

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

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

4.1.5.3. Eksisterande fritidsbustader i sentrum

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

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

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

Vedtekne føresegn KS-049/23 15.06.2023

4.1.6. Kombinert bygg og anlegg – KBA_01

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

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

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

4.1.7. Kombinert bygg og anlegg – KBA_02

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

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

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

4.1.8. Nye områder med kombinert føremål

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

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

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

4.1.9. Idrettsanlegg alpin

Arealføremål: Idrettsanlegg (sosi-kode: 1400)

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

Vedtekne føresegn i KS-049/23 15.06.2023

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

4.1.10 Bustadtomter på Høgset

Arealføremål: Bustad (sosi-kode: 1110)

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

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

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

4.1.11 Kombinert bygg og anlegg – K_PMR1

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

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

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

Vedtatt føresegn 15.06.2023

4.1.12 Kombinert bygg og anlegg – KBA_03

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

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

4.1.13 Kombinert bygg og anlegg – KBA_04

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

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

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

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

4.1.14 Kombinert bygg og anlegg – KBA_05

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

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

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

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

Vedteke føresegn KS-049/23, 15.06.2023

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

4.2.1. Parkering P1, P2 og P3

Arealføremål: Parkering (sosi-kode: 2080)

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

4.2.2. Høgdebasseng HB_01

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

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

4.2.3. Tilkomstveger til utbyggingsfelt

Arealføremål: Hovudveg (sosi-kode: 1122)

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

4.3. Grønstruktur (§ 11-7 nr. 3)

4.3.1. Naturområde

Arealføremål: Naturområde (sosi-kode: 3030)

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

4.3.2. Turdrag

Arealføremål: Turdrag (sosi-kode: 3020)

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

4.3.3. Kombinert grønstrukturføremål

Arealføremål: Kombinert grøntstrukturområde (sosi-kode: 3800)

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

Vedteke føresegn KS-049/23, 15.06.2023

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

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

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

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

4.5.1. Miljøkvalitet i vassdrag

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

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

4.5.2. Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag

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

4.5.3. Verna vassdrag

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

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

5.1. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

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

Vedtatt føresegn FS-049/23 15.06.2023

5.2. Flaum og skred

5.2.1 Flaum - aksemdsområde

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

5.2.2 Kartlagt skredområde

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

5.2.3 Skred - aktsemdsområde

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

Vedteke føresegn IKS-049/22 - 15.06.2023

5.3. Overvatn

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

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

5.4. Grunnforureining

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

5.5. Naturmangfald

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

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

Vedteke føresegn i KS-møte 13.06.2023

5.6. Om ikkje koordinatfesta tomter

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

5.7. Langrennsløyper, stigar og sykkelløyper

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

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

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

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

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

5.8. Tilkomstveg til Steinhaug(omsynssone H810_6)

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

5.9. Andre krav

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

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

6. Om vatn, avløp og overvatn

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

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1. Støy

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

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

7.1.2. Faresoner

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

Vedteke føresegn i K-049/23, 15.06.2023

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

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

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

7.2. Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedteke føresegn i KS-049/23, 15.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.1. Vatn, avløp og høgdebasseng

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

Vedtatt føresegn i KS-049/23, 15.06.23

8.2. For alle utviklingsområde innanfor omsynssone H410_1 i kommunedelplanen

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

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

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

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

8.3. Særskilt rekkefylgjekrav for omsynssone H810_09(UH3)

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

Vedteke føresegn KS-080725 15.06.2023

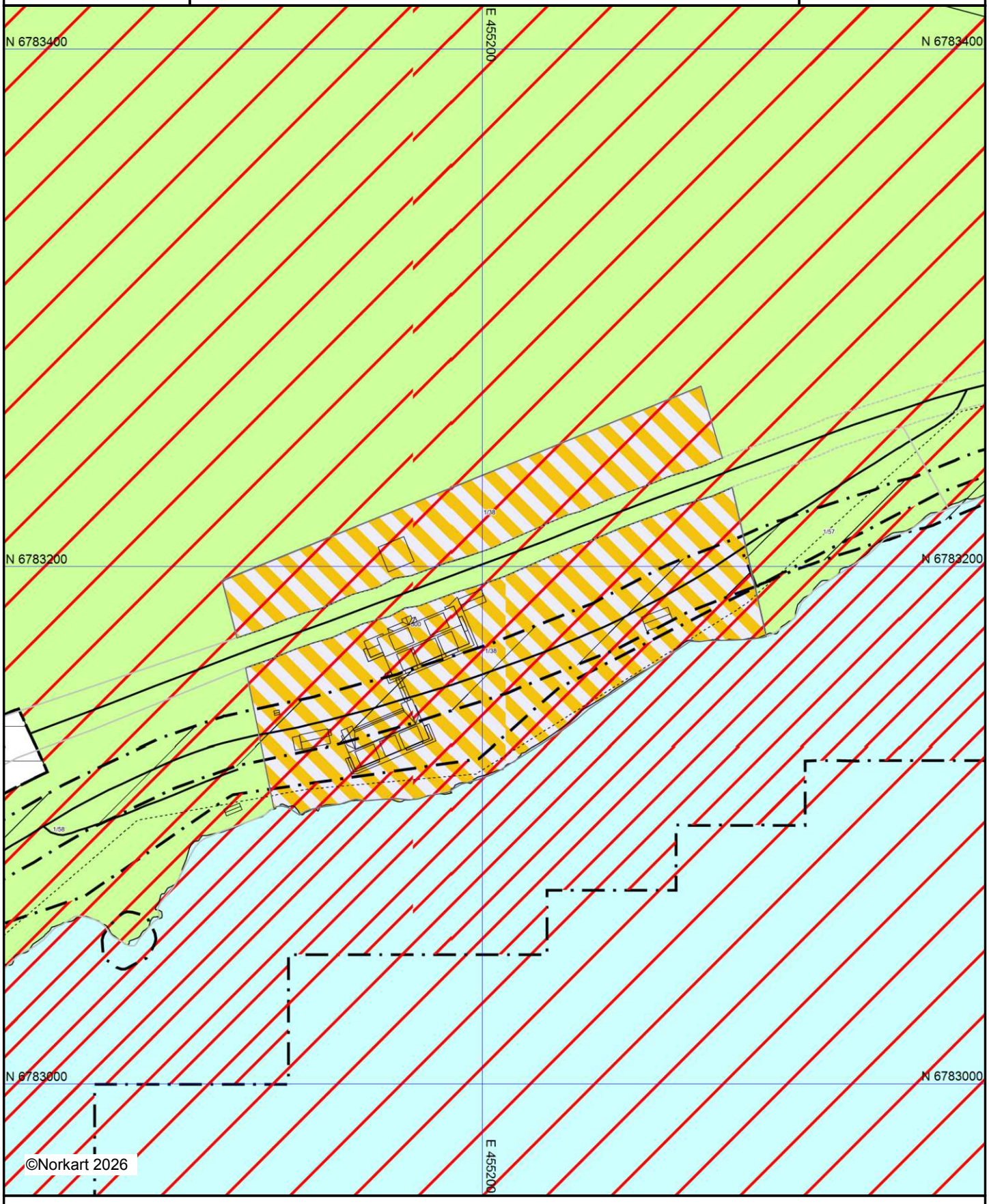
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/38/0/72
Adresse: Nystøgovegen 500
Dato: 13.02.2026
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-

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt

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)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

Områdeanalyse

Eiendom	3454 1/38		
Utskriftsdato	13.02.2026	**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.

22 Berørte datasett

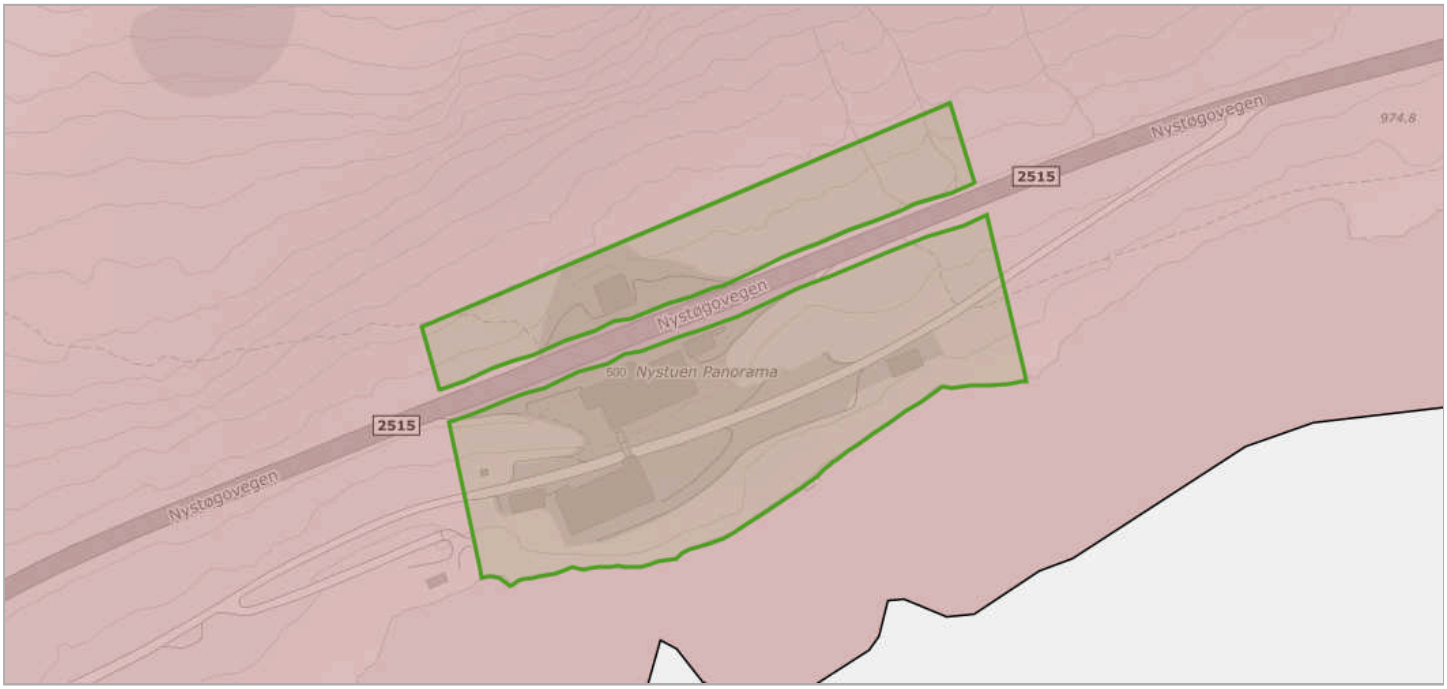
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Flom - aktsomhetsområder
- Inngrepsfrie naturområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Grunnvannsborehull
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Naturtyper i Norge - landskap
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag

77 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

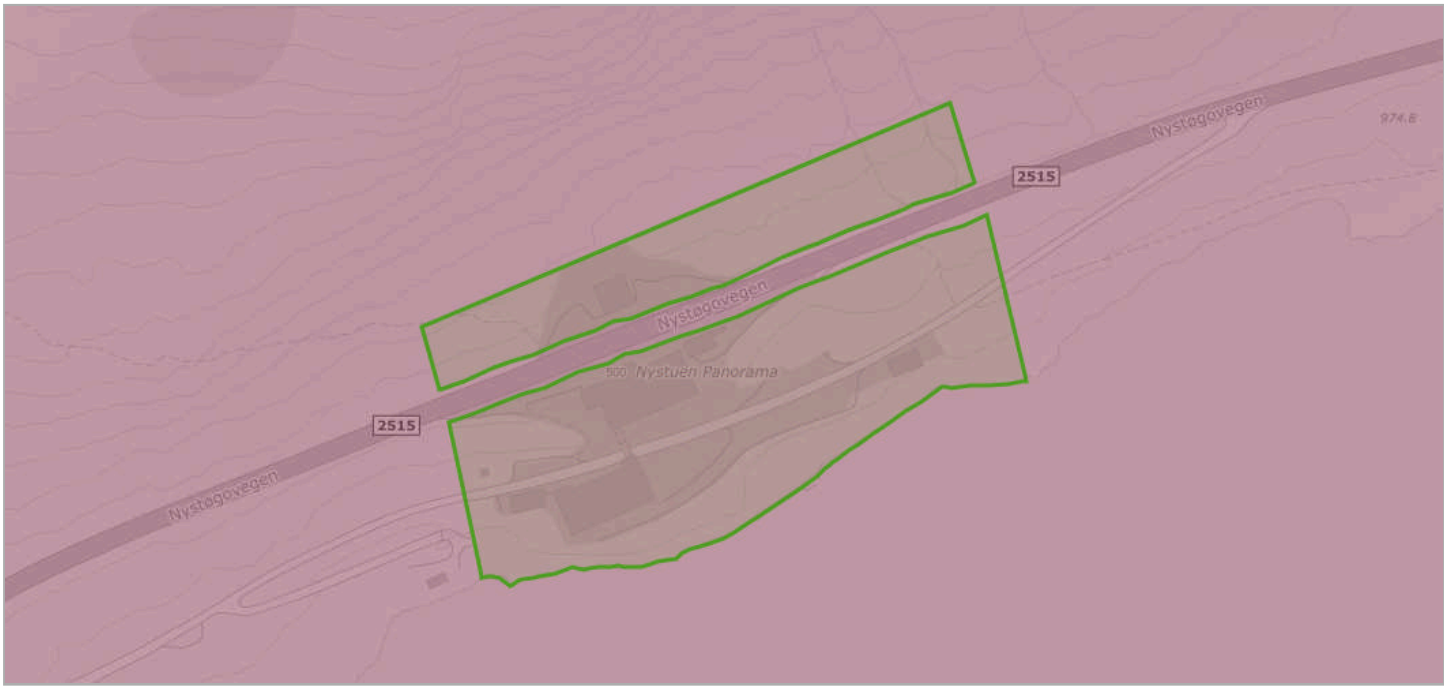
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Aktsomhetskart for steinsprang

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

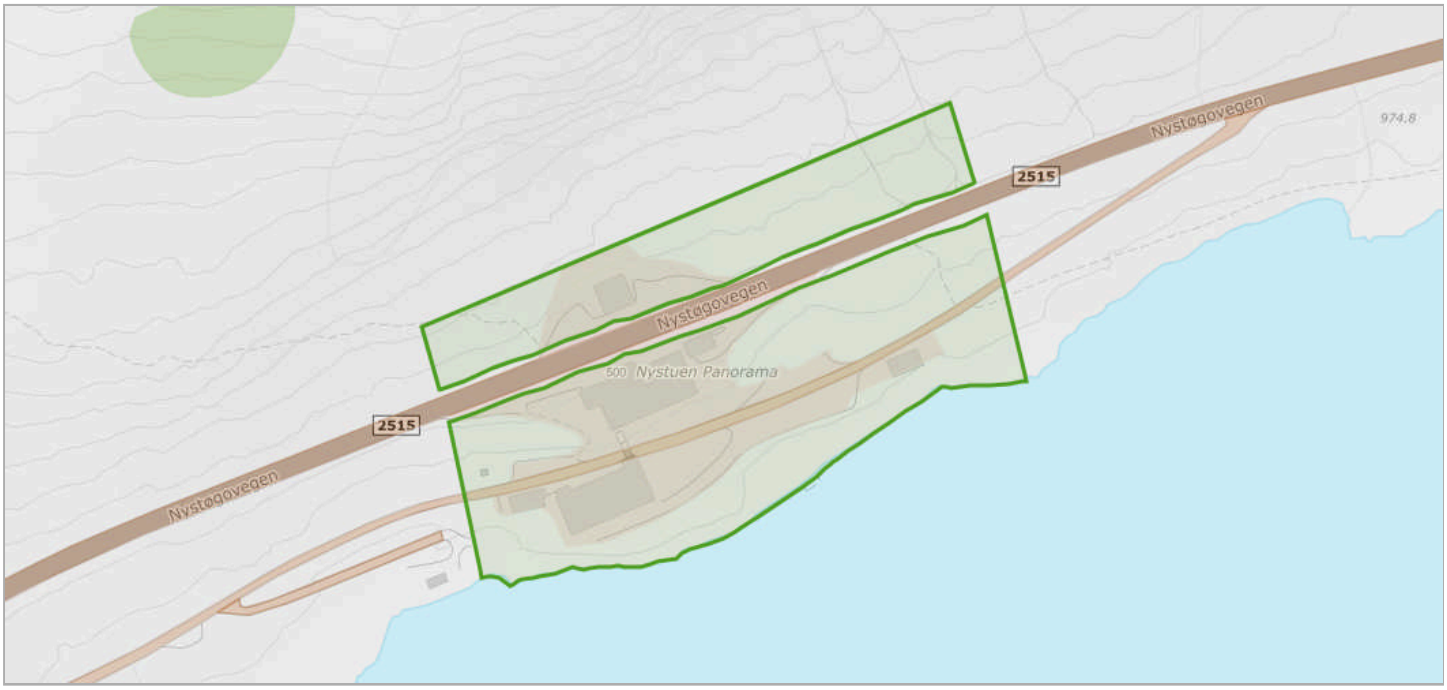
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde
Utløsingsområde for steinsprang
Steinsprang utløsningsonmråde

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

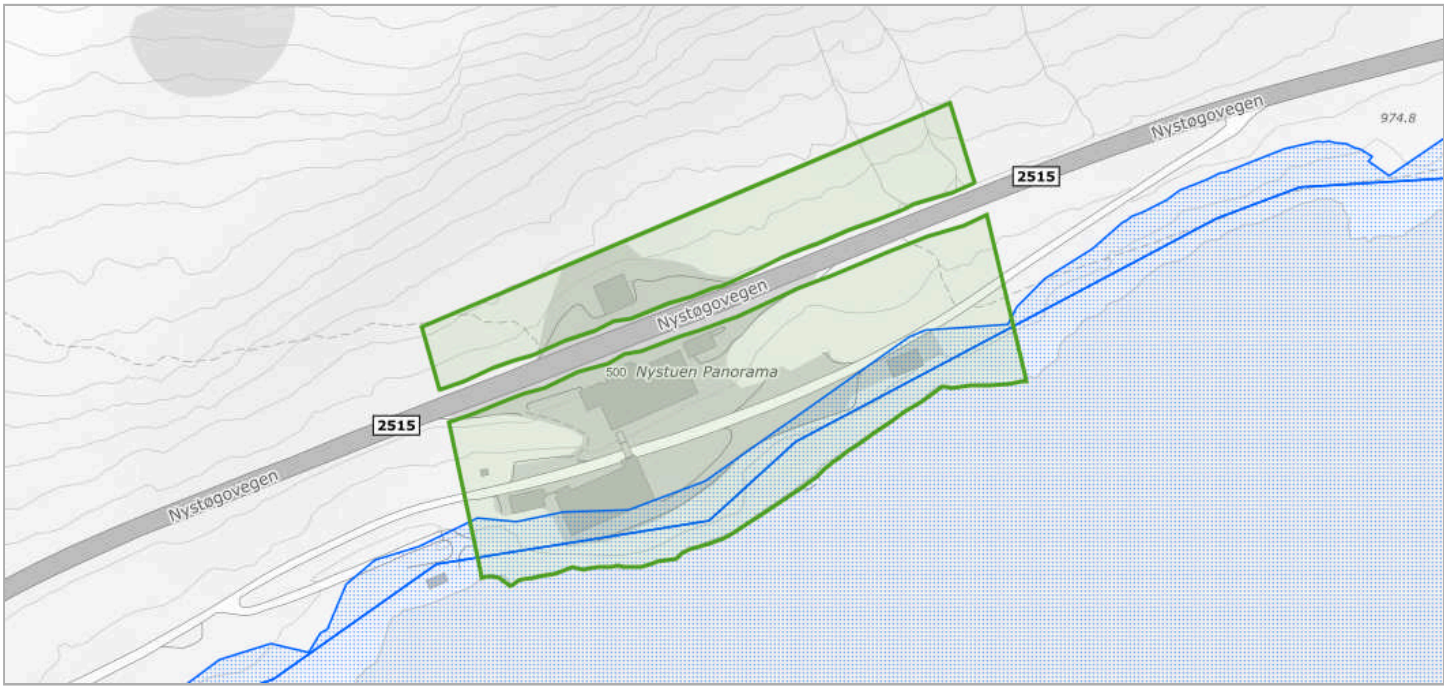
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

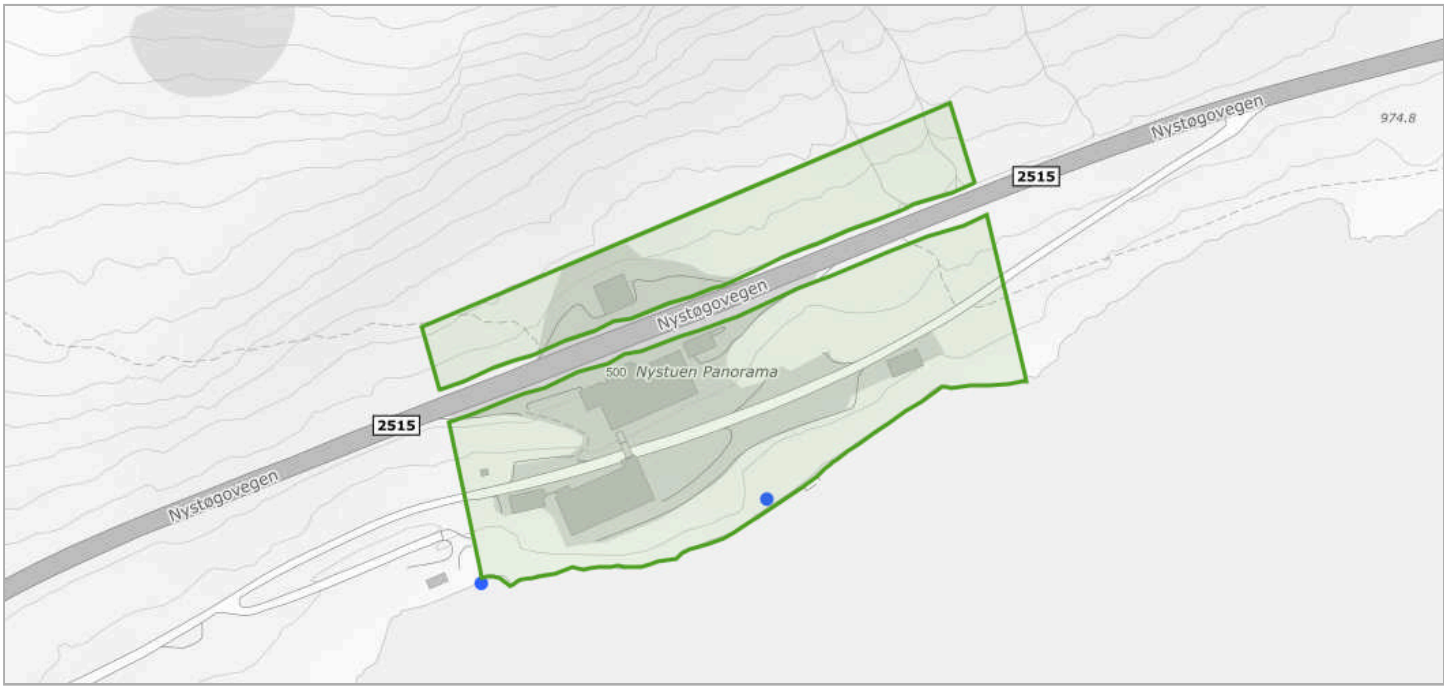
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.02.2026



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

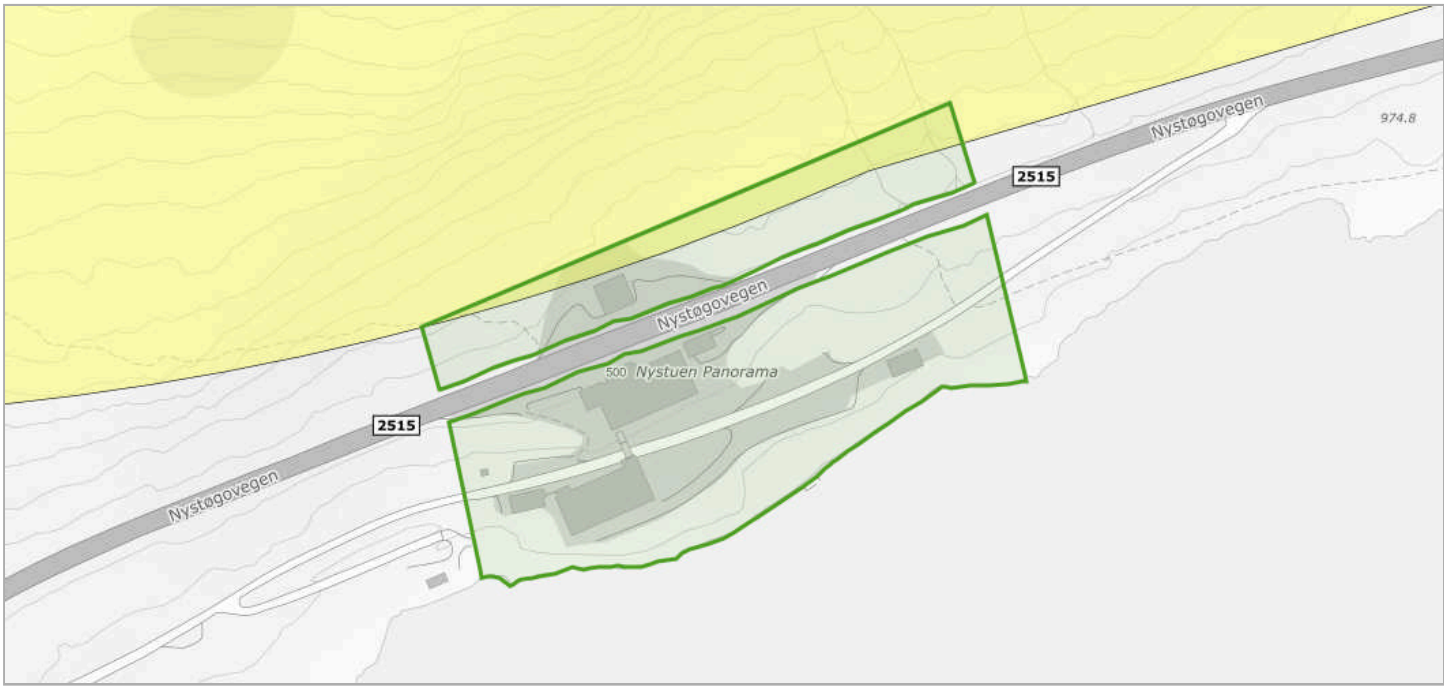
Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
14303	Annen industri	Fjell

Inngrepsfrie naturområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

1 km buffersone
1 km buffersone

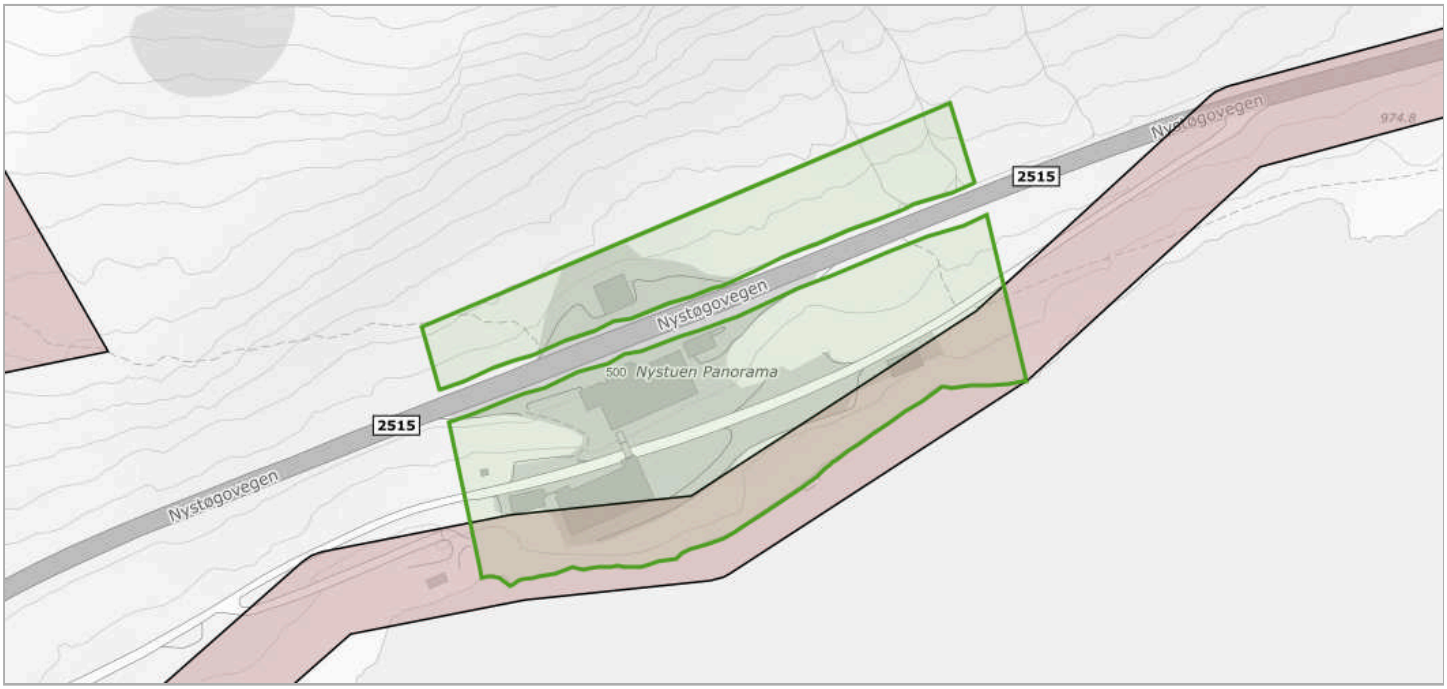
Datasettet viser hvilke områder i Norge (unntatt Svalbard og Jan Mayen) som ikke er berørt av tyngre tekniske inngrep. INON-områder ligger en kilometer eller mer i luftlinje unna tyngre tekniske inngrep så som veier, større kraftlinjer, vassdragsinngrep m.fl. Dataene som danner grunnlaget for kartene er hentet fra nasjonale registre over inngrep, kommuner og fylkesmenn. Datasettet viser også hvilke områder som har fått endret status som følge av nye inngrep i periodene 1988-2013,1998-2013, 2003-2013 og 2008-2013.

Generelt er inngrepsfrie naturområder en indikator for utviklingen av store sammenhengende naturområder i Norge.

Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

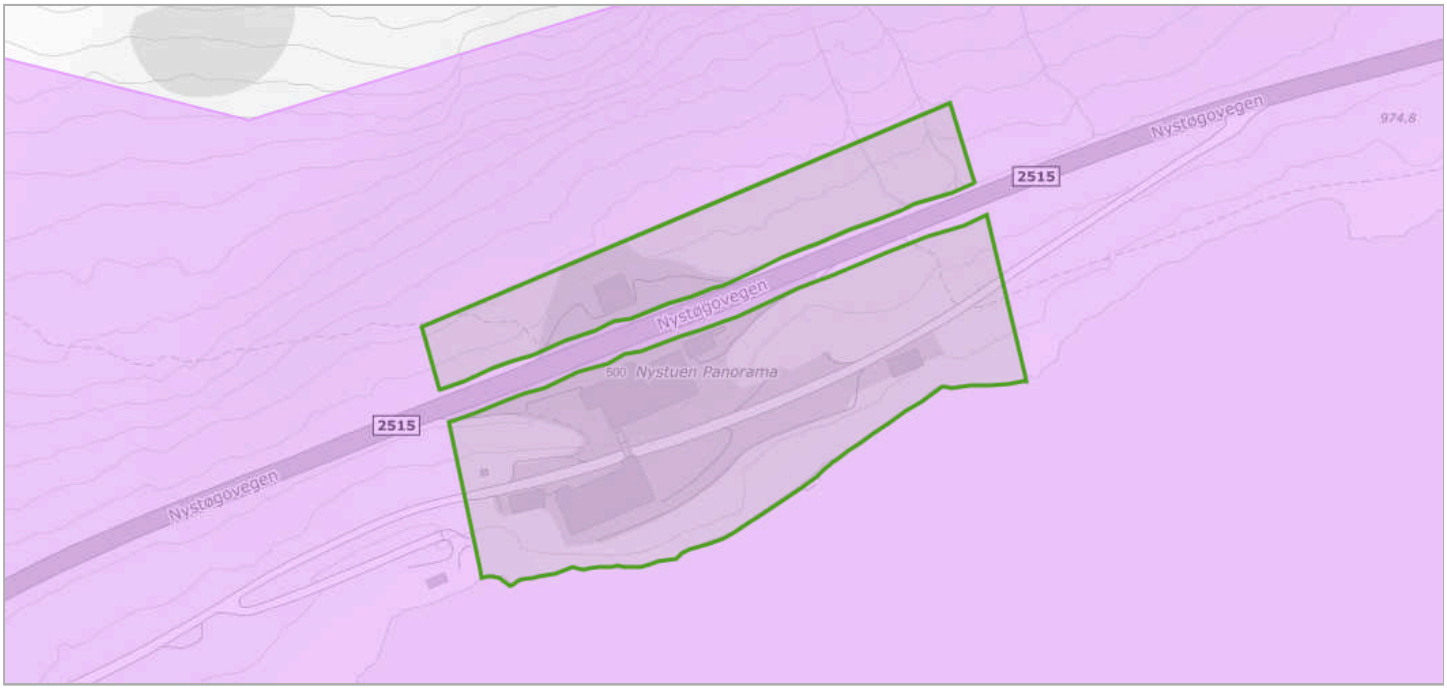
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Rundt Otrøvatnet	marka	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00012047)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

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

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Filefjell aust	-	M-KULA

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

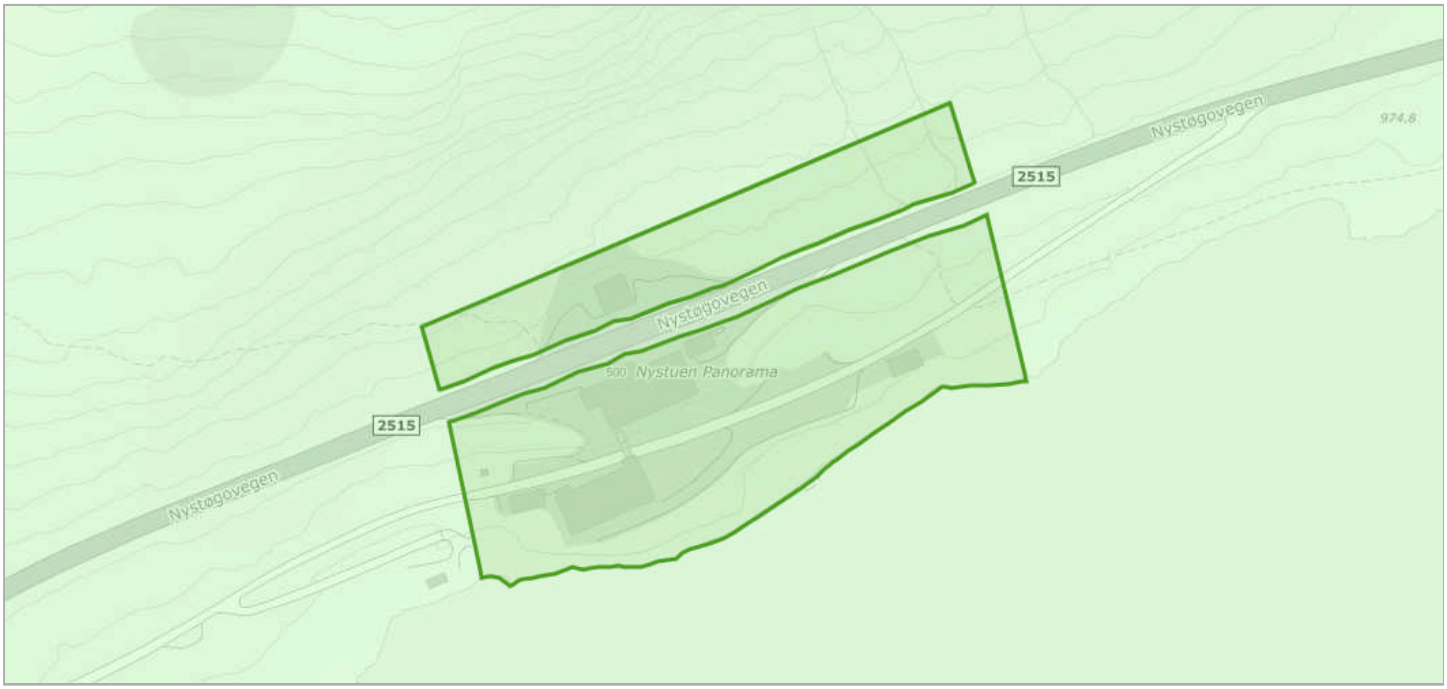
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Nystuen	3454	79771-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/79771)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Nystuen	3454	79771-1	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/79771)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

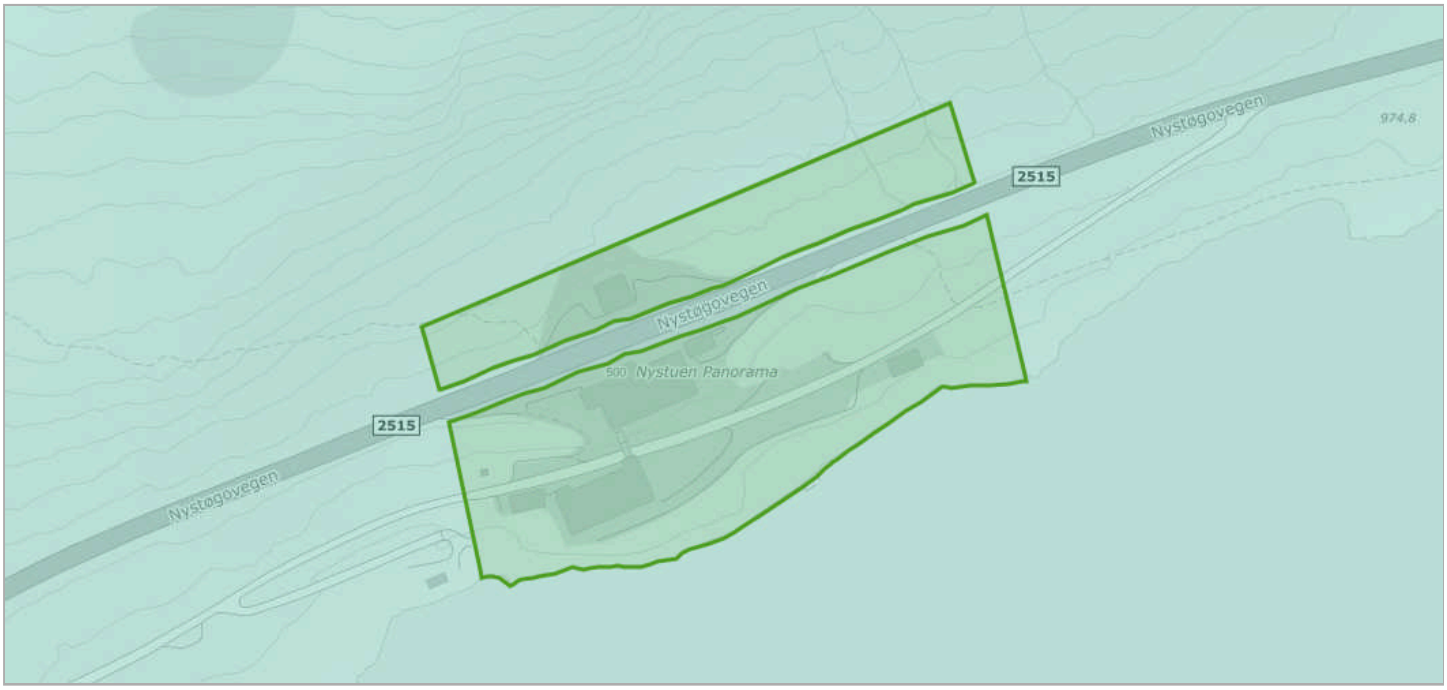
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

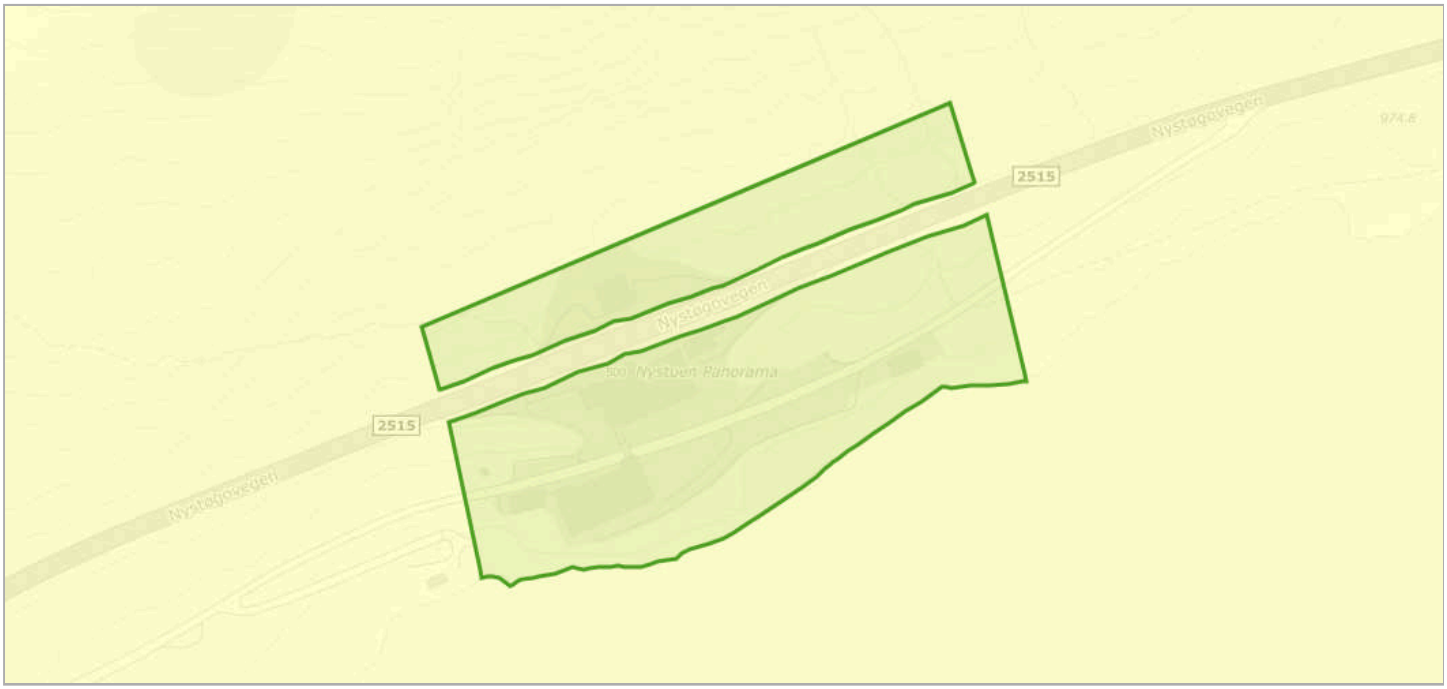
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

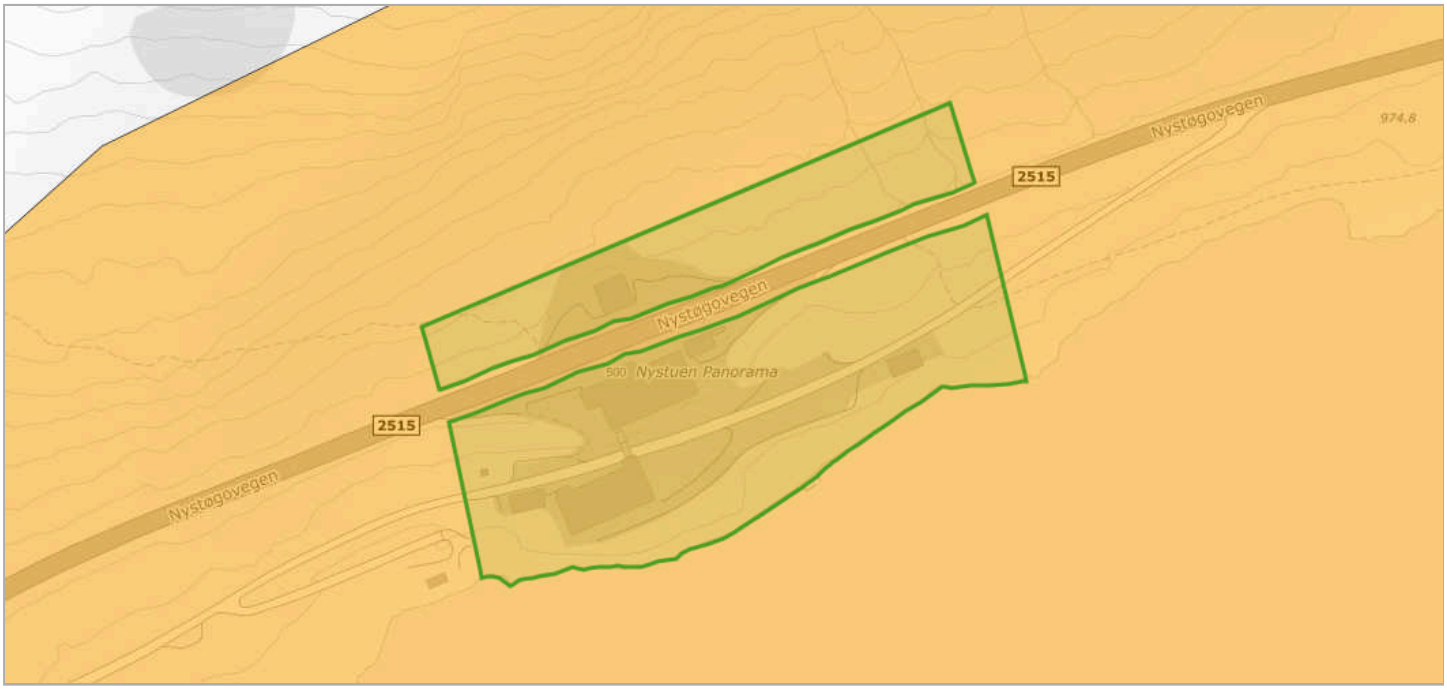
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift høstbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.02.2026



Tegnforklaring

Reindrift høstbeite
Reindrift høstbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	6

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.02.2026



Tegnforklaring

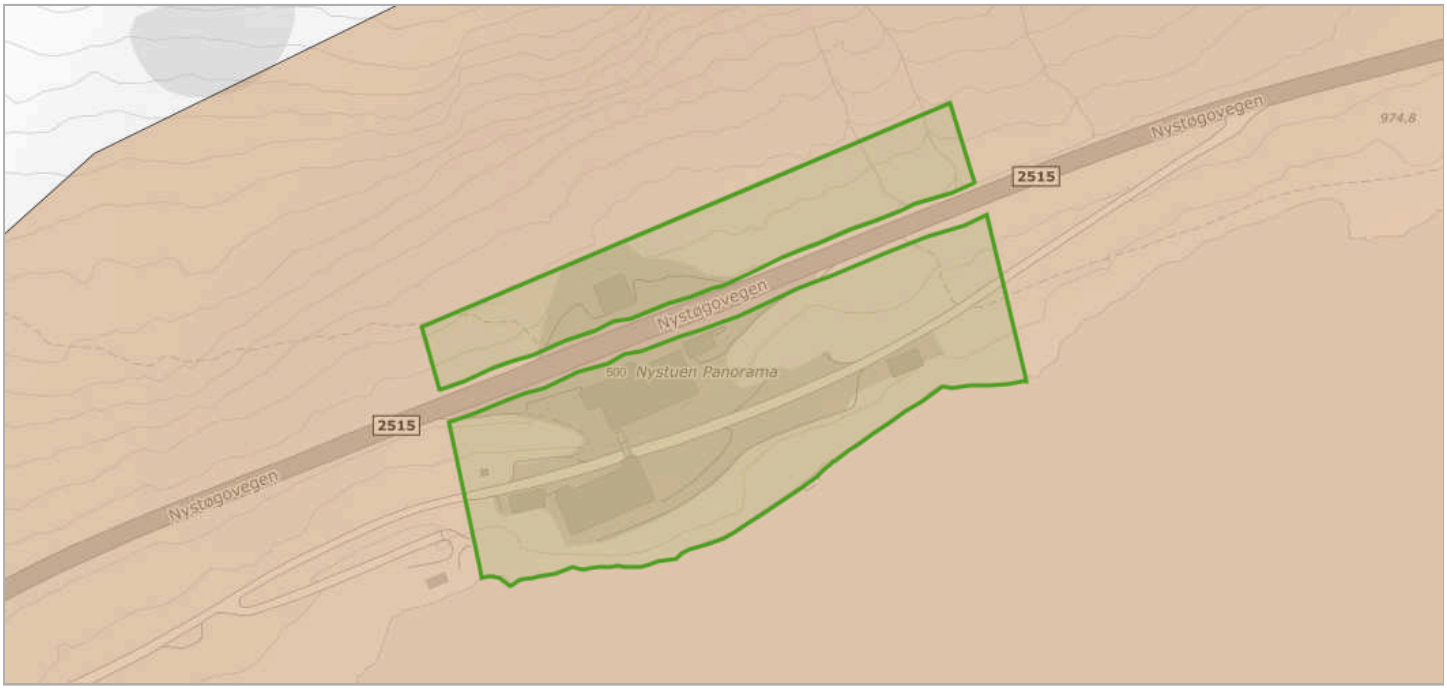
Reindrift reinkonsesjonsområde
Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	3

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.02.2026



Tegnforklaring

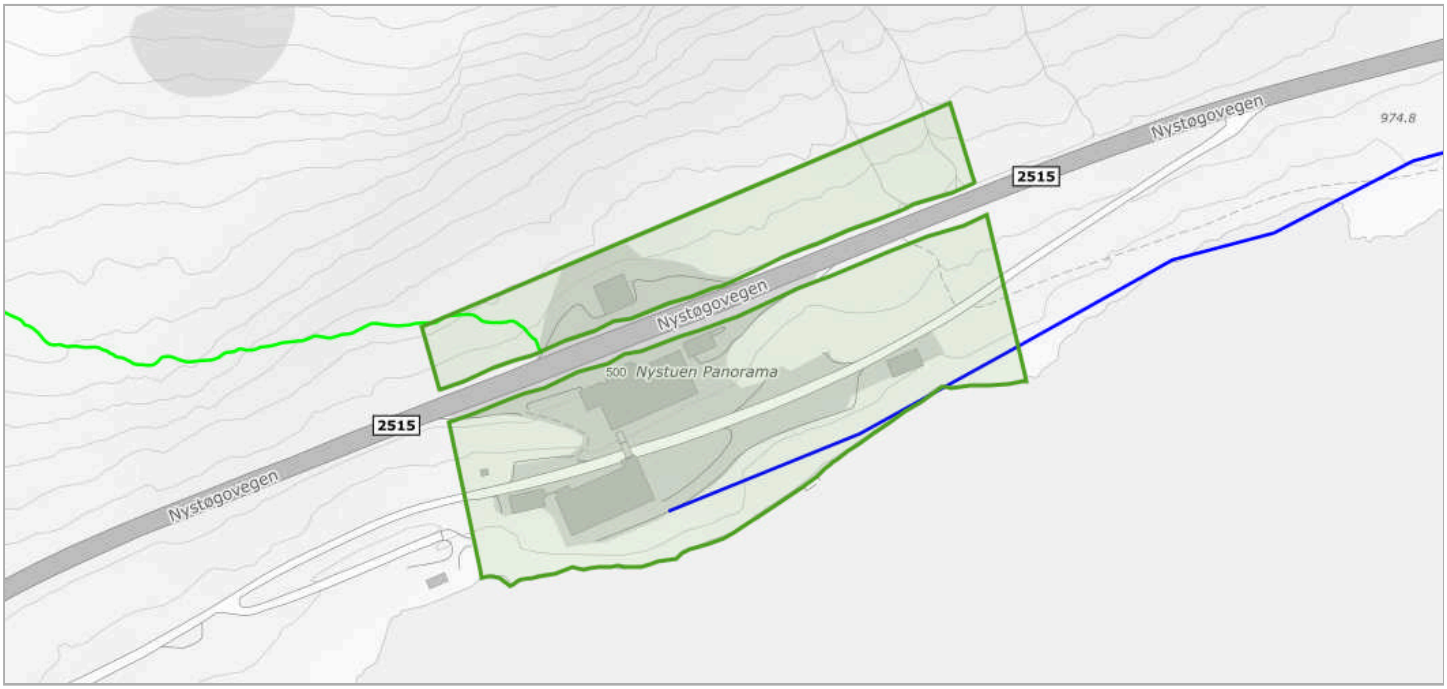
Vårbeite
- Reindrift vårbeite I
- Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	1

Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

Fotrute
Fotrute
Skiløype
Skiløype

Fotrute

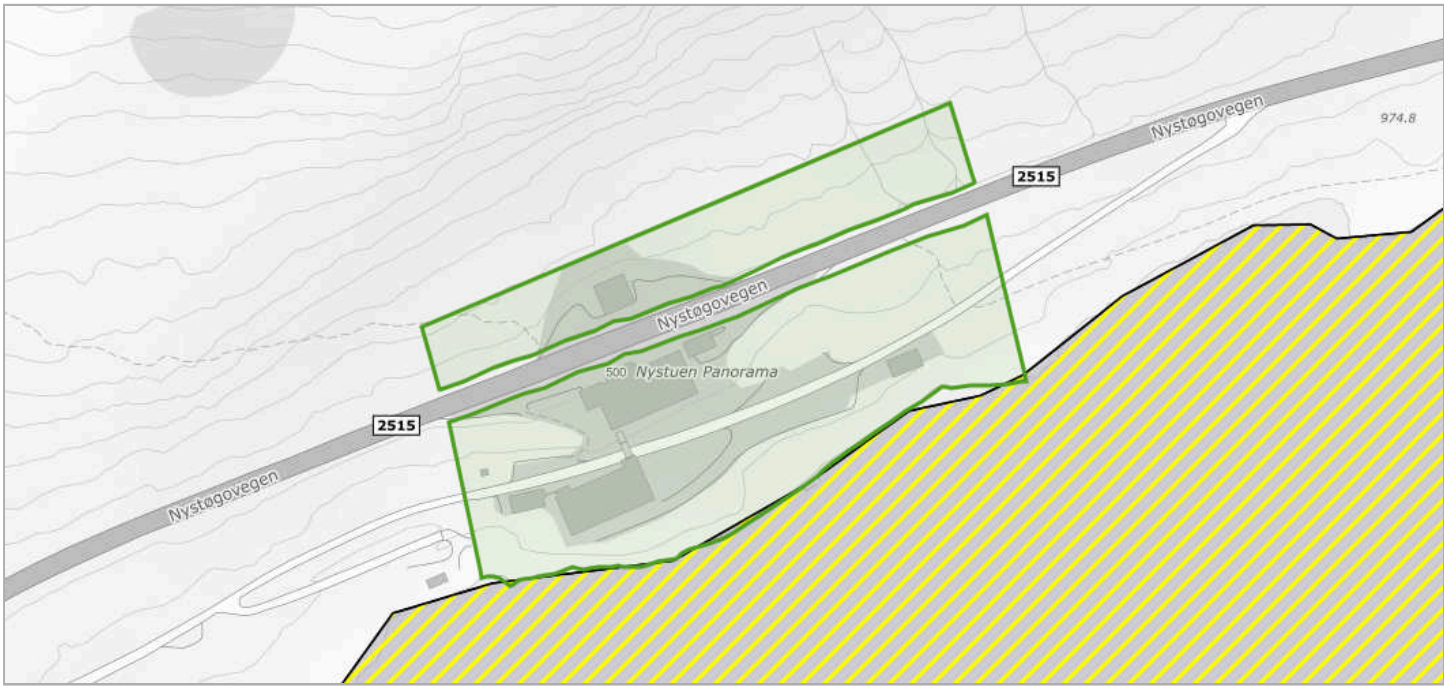
Merking
JA

Skiløype

Merking
JA

Vannforekomster

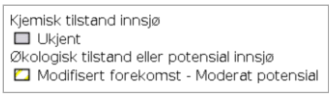
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

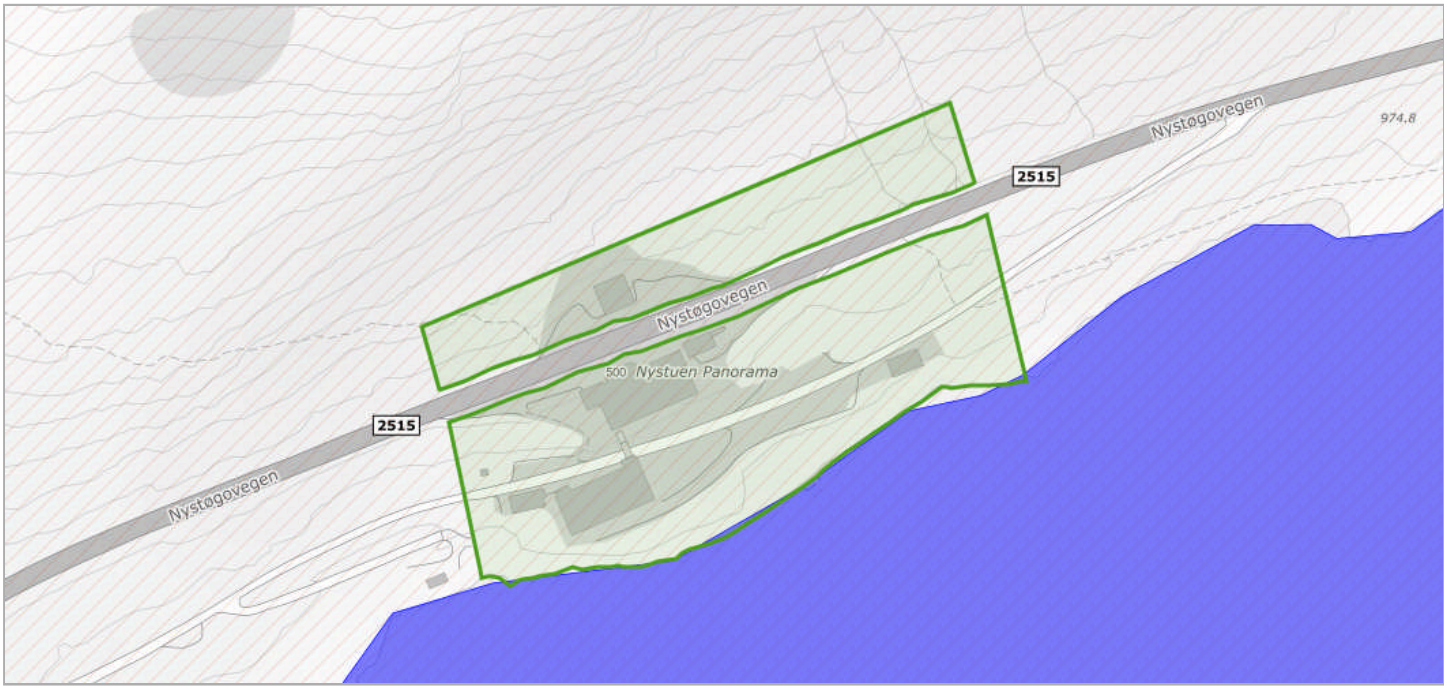
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_innsjoe	Otrøvatnet	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_innsjoe	Otrøvatnet	Viken FK	Moderat	SMVF

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt
Magasin
Magasin

Delfelt vannkraft

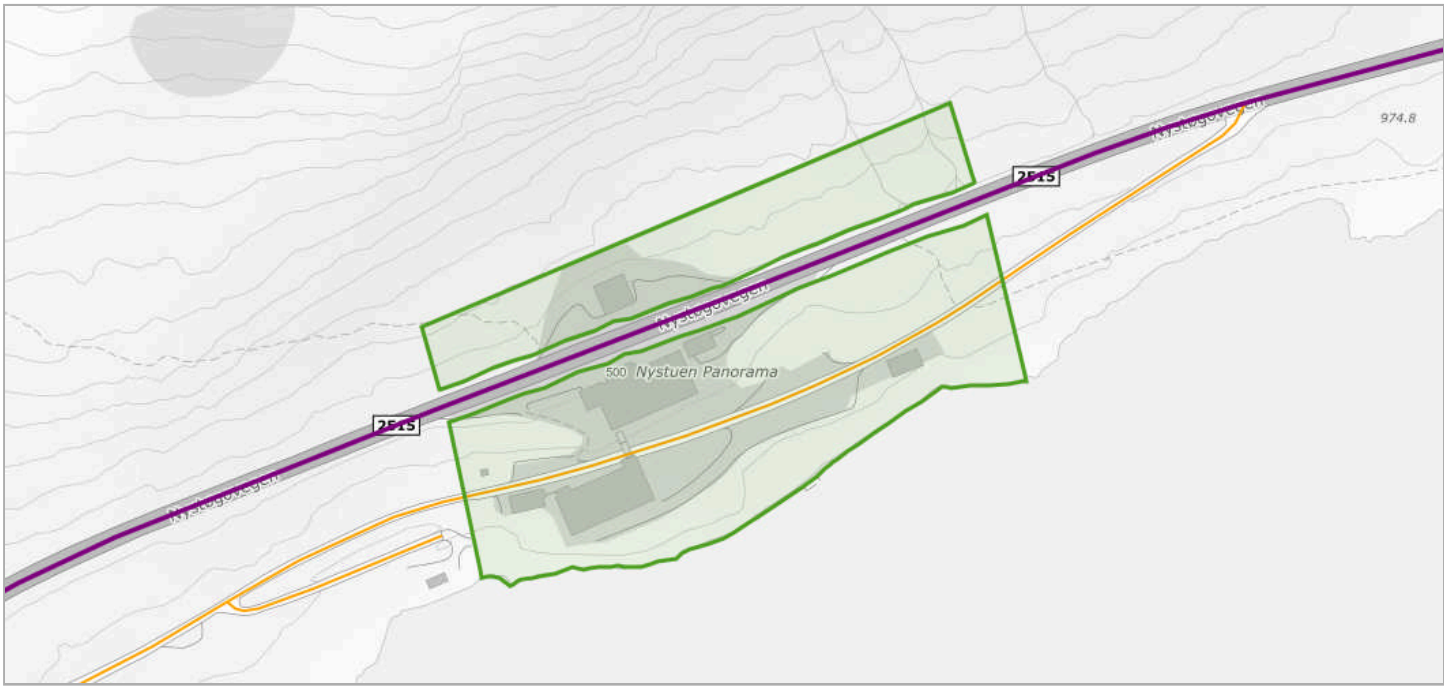
Delfeltnavn	Kraftverknavn
UTROVATN	Eidsfoss

Magasin

Magasinnummer	Magasinnavn
132	UTROVATN

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99766
veglenke	P	98277
veglenke	P	99768

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Otrøelva

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 (Seksjon)

Bruksnavn	Nystuen hotell seksjon 72	Beregnet areal	0
Etablert dato	20.11.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	73/2865	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/38, 1/38/0/1, 1/38/0/2, 1/38/0/3, 1/38/0/4, 1/38/0/5, 1/38/0/6, 1/38/0/7, 1/38/0/8, 1/38/0/9, 1/38/0/10, 1/38/0/11, 1/38/0/12, 1/38/0/13, 1/38/0/14, 1/38/0/15, 1/38/0/16, 1/38/0/17, 1/38/0/18, 1/38/0/19, 1/38/0/61, 1/38/0/62, 1/38/0/63, 1/38/0/64, 1/38/0/65, 1/38/0/66, 1/38/0/67, 1/38/0/68, 1/38/0/69, 1/38/0/70, 1/38/0/71, 1/38/0/72, 1/38/0/73, 1/38/0/74, 1/38/0/75, 1/38/0/76, 1/38/0/77, 1/38/0/78, 1/38/0/79, 1/38/0/80, 1/38/0/81, 1/38/0/82, 1/38/0/83, 1/38/0/84, 1/38/0/85, 1/38/0/86, 1/38/0/87, 1/38/0/88, 1/38/0/89, 1/38/0/90
Seksjonering Seksjonering	20.11.2006			1/38, 1/38/0/72

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OPDAL JON ANDERS F270992*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TYINVEGEN 6915 2977 ØYE	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	79771	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	12.09.2025	Tilkn. eiendommer	1/1, 1/38, 1/38/0/1, 1/38/0/2, 1/38/0/3, 1/38/0/4, 1/38/0/5, 1/38/0/6, 1/38/0/7, 1/38/0/8, 1/38/0/9, 1/38/0/10, 1/38/0/11, 1/38/0/12, 1/38/0/13, 1/38/0/14, 1/38/0/15, 1/38/0/16, 1/38/0/17, 1/38/0/18, 1/38/0/19, 1/38/0/61, 1/38/0/62, 1/38/0/63, 1/38/0/64, 1/38/0/65, 1/38/0/66, 1/38/0/67, 1/38/0/68, 1/38/0/69, 1/38/0/70, 1/38/0/71, 1/38/0/72, 1/38/0/73, 1/38/0/74, 1/38/0/75, 1/38/0/76, 1/38/0/77, 1/38/0/78, 1/38/0/79, 1/38/0/80, 1/38/0/81, 1/38/0/82, 1/38/0/83, 1/38/0/84, 1/38/0/85, 1/38/0/86, 1/38/0/87, 1/38/0/88, 1/38/0/89, 1/38/0/90, 1/58

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nystøgovegen 500	H0106	1/38/0/72	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nystøgovegen 500

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12332637		Hotellbygning (511)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 12332637: Hotellbygning (511), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1843
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1843
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1843
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	Nystøgovegen 500	H0106	1/38/0/72	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	282	282	0	0	0
H03	0	0	390	390	0	0	0
H02	0	0	428	428	0	0	0
H01	0	0	428	428	0	0	0
U01	0	0	315	315	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/38

Bruksnavn	NYSTUEN HØYFJHOT	Beregnet areal	17712.9
Etablert dato	10.11.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			

Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant

☑ 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:	

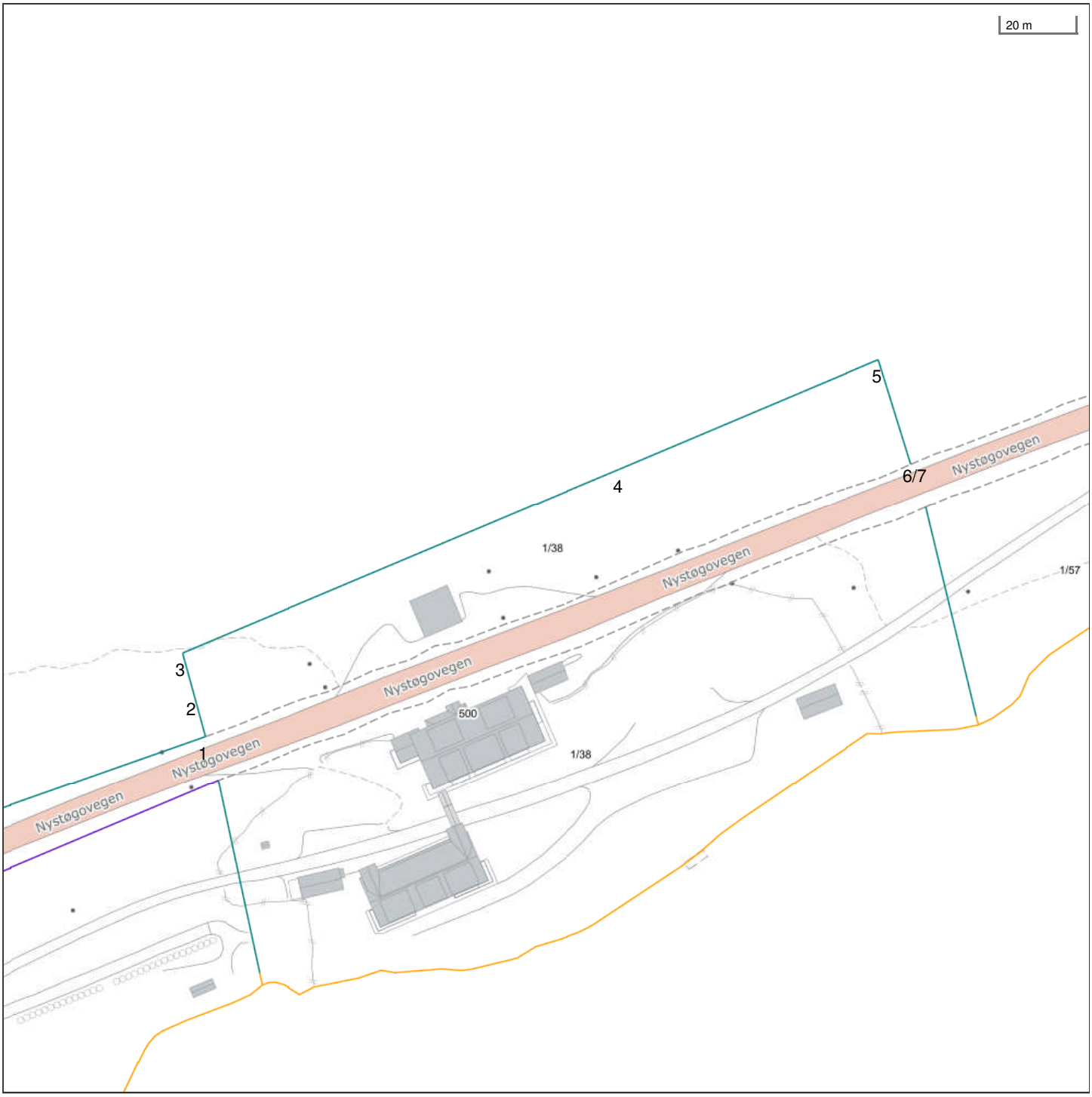
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6783216.76	455195.74	0	Nei	5212.2	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6783170.23	455204.96	0	Ja	12500.7	Hjelpelinje vegkant (VE)

Utskriftsdato: 13.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3454 - 1/38//72

Teig 1 av 2



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

Teig 1 av 2

Areal	5 212,20 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6783216,76	**Øst**	455195,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6783172,51	455105,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	200,76	
2	6783184,28	455102,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,16	
3	6783194,6	455099,35	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,67	
4	6783241,7	455215,76	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	125,58	
5	6783269,75	455284,7	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,43	
6	6783245,09	455292,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,73	
7	6783242,04	455292,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	12 500,70 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6783170,23	**Øst**	455204,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6783109,79	455118,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,17	
2	6783160,9	455108,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,14	
3	6783230,63	455296,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	201,33	
4	6783175,32	455309,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,73	
5	6783172,97	455310,03	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,43	
6	6783106,68	455119,34	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	210,50	

Vang kommune

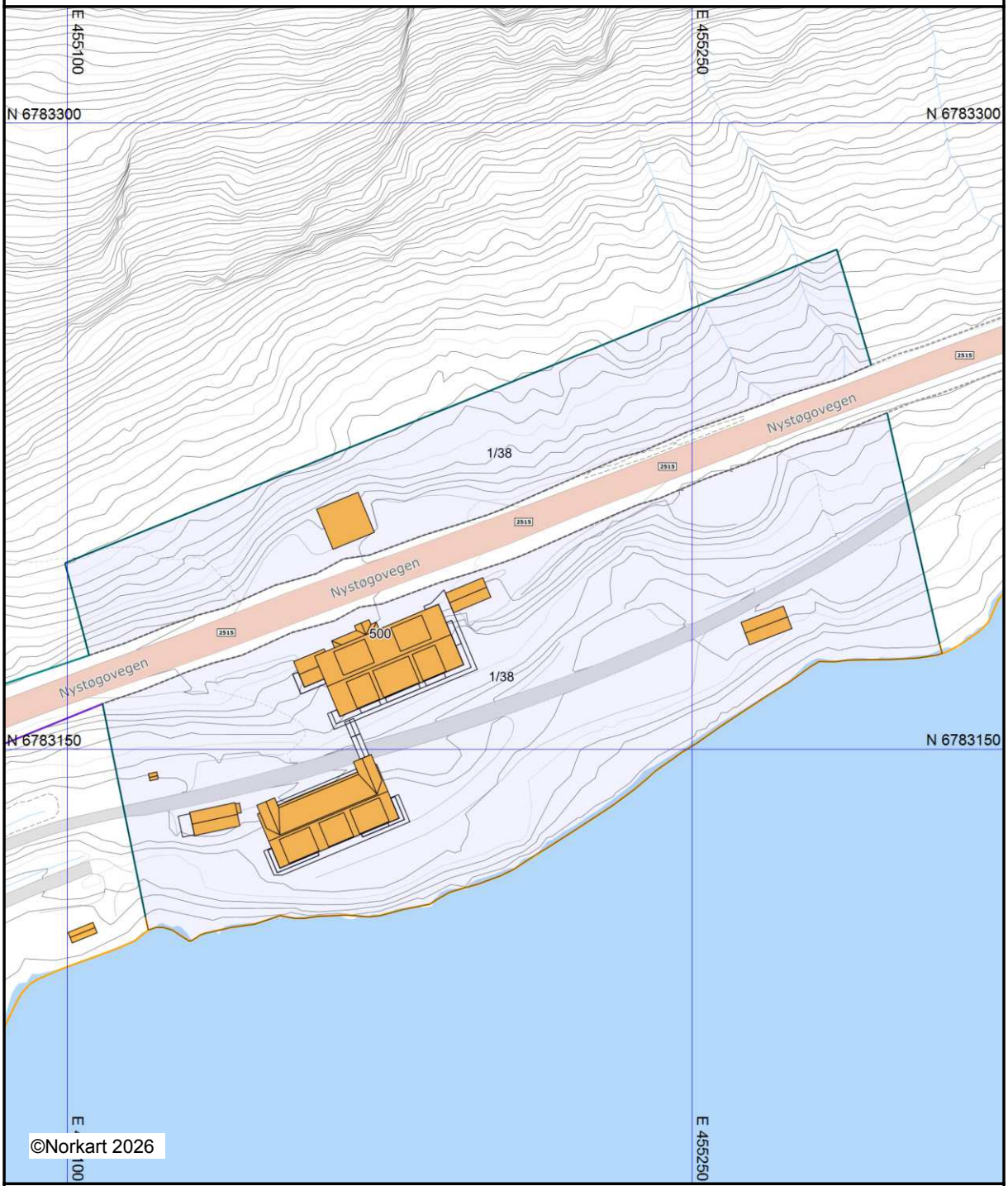
Grunnkart

Eigedom: 1/38/0/72
Adresse: Nystøgovegen 500
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1500

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: 13.02.2026

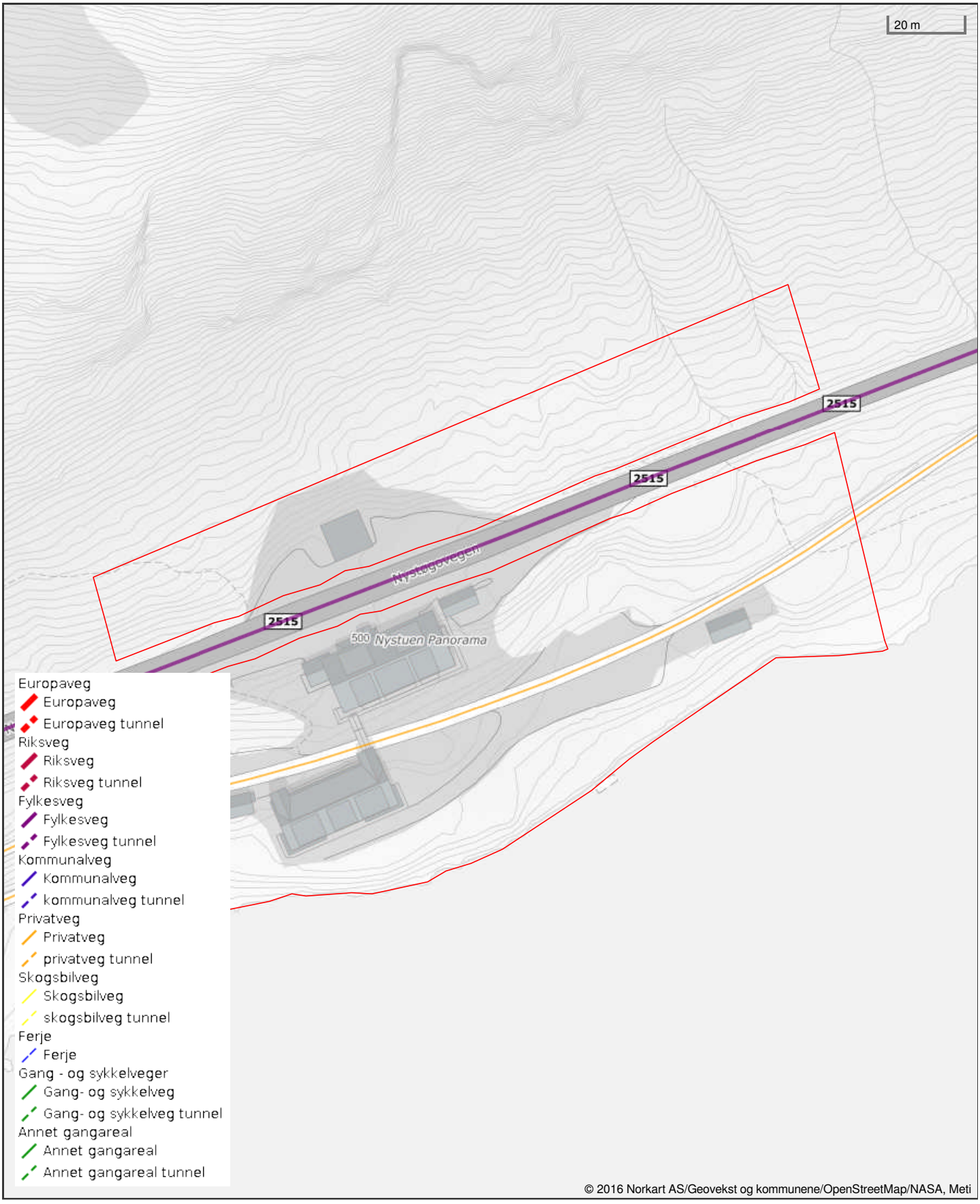
Oversiktskart for eiendom 3454 - 1/38//



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: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3454 - 1/38//



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: 13.02.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 292,10 kr
Renovasjon	2 266,25 kr
Vann	6 649,66 kr
Sum	**16 208,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	566,56 kr
Vassavgift	25%	14.5 m^3	42.00	1/1	0 %	609,00 kr	609,00 kr
Kloakkavgift	25%	14.5 m^3	59.00	1/1	0 %	855,50 kr	855,50 kr
Minus Akonto vatn	25%	-16.5 m^3	42.00	1/1	0 %	-693,00 kr	-693,00 kr
Minus Akonto kloakk	25%	-16.5 m^3	59.00	1/1	0 %	-973,50 kr	-973,50 kr
Vassavgift	15%	14.5 m^3	38.64	1/1	0 %	560,28 kr	560,28 kr
Kloakkavgift	15%	14.5 m3	54.28	1/1	0 %	787,06 kr	787,06 kr
Minus Akonto vatn	15%	-16.5 m3	38.64	1/1	0 %	-637,56 kr	-637,56 kr
Minus Akonto kloakk	15%	-16.5 m3	54.28	1/1	0 %	-895,62 kr	-895,62 kr
Akonto vatn	15%	29 m3	45.00	1/1	0 %	1 304,99 kr	326,24 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto kloakk	15%	29 m3	60.00	1/1	0 %	1 739,87 kr	434,96 kr
Abb.gebyr vatn/hytte	15%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	1 150,00 kr
Abb.gebyr kloakk/hytte	15%	1 stk	4999.99	1/1	0 %	4 999,99 kr	1 250,00 kr
					Sum	**14 523,26 kr**	**3 339,92 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres
Telefon: 61 36 94 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Nystøgovegen 500, 2985 TYINKRYSSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
311	310	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 13.02.2026

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72

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.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

AVTALE

TINGLYST
24 AUG 1999
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3192

Mellom:

1)Nystuen Høyfjellshotell og Hytter A/S v/ Steinar Kjærstein, heretter kalt Nystuen,

2) Nystova Fjellgrend v/ eierne, Inga Haugen, Steinar Kjærstein, Ole Helge Haugen og Marit Kjærstein

3) Inga Haugen, Steinar Kjærstein, Ole Helge Haugen og Marit Kjærstein som hjemmelshaver i forhold til avtalens pkt. 4.

og

Vang kommune ved ordfører Knut O. Haalien, heretter kalt kommunen

er det inngått følgende avtale:

Avtalen gjelder anlegg som er anlagt og bekostet av Nystuen og Nystova Fjellgrend i forbindelse med hovedavløpsledning og hovedvannledning fra kommunens nett i Børrelia gjennom Utrovatnet og frem til Nystuen, dvs. frem til pumpestasjonen. Disse anlegg overdras til Vang kommune til full eiendom på de vilkår som følger av denne avtale:

1) Kommunen overtar anlegget ut i fra anleggsstatus høsten 1998. Kommunen bekoster og starter sluttføring av anlegget så snart som stedlige forhold gjør det mulig våren 1999. Anlegget ferdigstilles så raskt som mulig. Dette gjelder både vann- og avløpsledningene frem til pumpestasjonen. Ledninger mellom pumpestasjon og Nystuen/Nystova Fjellgrend omfattes ikke av avtalen.

2) Ledningsstrekkene over Utrøvatnet er tegnet inn i det kart som følger denne avtalen som bilag 1.

3) Anlegget og risiko for dette overtas av kommunen fra den dag gjensidig bindende avtale er inngått. Kommunen overtar samtidig garantier som følger anlegget fra entreprenør, herunder garantierklæring om at anlegget er utført i.h.t. Norsk Standard 3420. Det skal avholdes en felles befaring sammen med entreprenøren av anlegget så snart stedlige forhold gjør det mulig. Fra befaringen skal det settes opp og undertegnes en protokoll.

4) Kommunen/utbygger skal ha rett til all nødvendig atkomst til eiendommene i forbindelse med sluttføring, tilsyn, drift og vedlikehold av de anlegg som denne avtalen gjelder. Dette inkluderer rett til å sette opp nødvendige bygg og installasjoner i forbindelse med pumpestasjon for vann og avløp, samt høydebasseng.

Doknr: 3192 Tinglyst: 24.08.1999 Emb: 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kommunen/utbygger skal tilsvarende ha rett til fri adgang over følgende eiendommer i forbindelse med evt. videreføring av vann- og avløpsledninger fra anlegget denne avtalen omhandler, både i retning Nystova Fjellgrend og i retning hyttefeltene Varden I og II:

Dette gjelder eiendommene gnr/bnr. 1/38, 1/57, 1/58, 1/76 og 1/77.

Det forutsettes at kommunen/utbygger varsler eierne med en rimelig frist før arbeider settes i gang og at kommunen/utbygger setter i stand området etter at arbeidene er gjort.

5) Alle inntekter forbundet med ledningen etter at gjensidig bindende avtale er inngått, tilfaller kommunen.

6) Innen en måned etter at denne avtalen er inngått, skal Nystuen betale inn samlet vann- og kloakkavgifter til kommunen. Tilknytningsavgift for Nystuen skal betales etter 1998 sats. Samlet avgift som skal betales inn, er kr. 443.520 pluss mva. Det vil si kr. 545.529, 60 inkl. mva. -femhundreogførtifemtusenfemhundreogtjueni kroner og seksti øre- Mva. utgjør kr. 102.009,60.

7) Når hotellet er solgt, bevilger kommunen nåværende eiere av Nystuen og Nystova Fjellgrend et næringsbidrag på kroner 225 000, - tohundreogtjuefemtusen- i tilknytning til det arbeid og de investeringer som Nystuen og Nystova Fjellgrend har utført med ledninger så langt. Næringsbidraget utbetales umiddelbart etter at det er skrevet gjensidig bindende kjøpekontrakt om salg av Nystuen og dette er bekreftet av Valdres Eiendomskontor overfor kommunen.

8) Kommunen skal sørge for at Nystuen og Nystova Fjellgrend får tilbake den netto inngående merverdiavgift etter hensyntatt investeringsavgifter som lovlig og med godkjenning fra revisor, jfr. brev av 12.11.97 fra Oppland fylkesskattekontor, kan refunderes via kommunen av de kostnader Nystuen og Nystova Fjellgrend har hatt i 1998. Dette skal skje umiddelbart etter at gjensidig bindende avtale er inngått og slik som det følger av avtalens bilag 2.

9) Hvordan Nystuen og Nystova Fjellgrend fordeler næringstilskudd og refundert merverdiavgift seg i mellom er kommunen helt uvedkommende. Kommunen må i god tid før utbetaling underrettes om hvor utbetalinger skal sendes.

10) Når gjensidig bindende avtale er inngått, skal kommunen sørge for at garantien som er stilt fra Nystuen overfor fylkesmannen i Oppland blir slettet umiddelbart.

11) Når gjensidig bindende avtale er inngått, skal kommunen straks refundere kostnader i henhold til faktura for de bestillinger og forskutteringer for pumpestasjon som Nystuen og Nystova Fjellgrend måtte gjøre i påvente av kommunal sluttbehandling av denne avtalen.

12) Kommunen kan tinglyse hele eller deler av denne avtalen på de eiendommene som er nevnt i avtalens pkt. 4, 3. avsnitt.

13) Eventuelle tvister i forbindelse med denne avtale skal forsøkes løst gjennom mekling. I meklingen deltar en felles representant for Nystuen og Nystova Fjellgrend og en for kommunen. I tillegg oppnevner Sorenskriveren i Valdres en til å forestå meklingen.

STATENS KARTVERK

Denne avtale i 3, -tre- eksemplarer, ett til Nystuen, ett til Nystova Fjellgrend og ett til kommunen.

Aurland, den 05.05.99

Steinar Kjærstein
Styrformann for Nystuen Høyfjellshotell og Hytter A/S:

Vang, den 08.05.99
Sykkylven, den

Inga Haugen Ole Helge Haugen Marit Kjærstein Steinar Kjærstein
Hjemmelshaver, jfr. pkt. 4 og for Nystova Fjellgrend:

Knut Haalien Vang 28-6-1999
Knut Haalien
Ordfører i Vang kommune,

ORDFØRAREN I VANG KOMMUNE

STATENS KARTVERK

Anmerket punkt 4

BILAG 2 TIL AVTALE MELLOM KOMMUNEN OG NYSTUEN HØYFJELLSHOTELL OG HYTTER A/S OG NYSTOVA FJELLGREND.

Entreprenørenes fakturaer for ledningene er stilet til kommunen v/ ledningseierne. De beror nå hos Nystuen og Nystova Fjellgrend. Etter inngåelse av denne avtalen, sendes fakturaene kommunen sammen med en bekreftelse på at tjenestene og varene er levert. Samtidig stiller Nystuen et beløp tilsvarende fakturaene til disposisjon. Beløpet overføres fra Nystuen til en egen konto som disponeres og opprettes av kommunen. Kontoen skal merkes med "Vann- og avløpsledning Nystuen." Overføring av penger fra Nystuen og Nystova Fjellgrend skjer samtidig med at fakturaene oversendes kommunen. Kommunen betaler så entreprenøren senest fjorten dager etter mottak av fakturarer og overføring av penger fra Nystuen og Nystova Fjellgrend. Kontoen kan ikke brukes til andre disposisjoner enn det som fremgår av denne avtalen. Kommunen bokfører utgiftene i sitt regnskap med vanlig fradrag for inngående merverdiavgift og kommunen beregner investeringsavgiften. Anlegget aktiviseres så som kommunalt vann- og avløpsanlegg. Evt. restbeløp tilbakeføres Nystuen og Nystova Fjellgrend og kontoen avsluttes.



Nr. 859 a.
FA. KIELLAND, JEM & STENERSEN A/S OSLO
5—51.

Dagbok nr. 1856 1953
Valdres sorenskriveri
10/11.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirsdag den 3. november 1953 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nystuen g.-nr. 1 br.-nr. 1 av skyld mark 4,60 i Vang herred. Forretningen er forlangt av Knut Nystuen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Ola G. Bø, Ivar J. Opdal, A. H. Hermundstad

Ved forretningen møtte:[3]) eieren Knut Nystuen

Det er funnet unødvendig å varsle naboene.

Mennene valgte til formann A. H. Hermundstad

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen utgjør tomt og plan for Nystuens Høyfjellshotell og de øvrige hus innen parsell-området.

Parsellen har form av en firkant. Firkantens nord- vest- og øst-linje er rette. Sydlinjen følger Uro-vanns-vannlinje i 1 en. meters av-stand. Parsellen har således ingen

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Ren kopi bekreftes.

skrandlinje og ingen rettigheter i Utrovann.

I parsellens fire hjørner er det innhugget Kryss i jordfaste merkesteiner

Sydgrensen er ca. 2/3 m.
Nordgrensen er ca. 200 m.
Østgrensen er ca. 95 m.
Vestgrensen er ca. 87 m.

Med parsellen følger rett til å legge vannledning og veg over Systuens øvrige eiendom til parsellen.

Rud Olsen.

STATENS KARTVERK

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? -

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? -

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? -

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? -

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Ja!

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? -

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at ~~av~~ utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyld mark.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 4,60 skyld mark.

De ~~uskilte~~ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Nystuen Høyfjellshotell.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Eieren bærer omkostningene.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at h. r adv Berg.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

A. H. Ormundstad
Ola G Bø
Ivar L. Opdal

Antatt til tinglysing 10/11 1953

Ole Rand

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 1 br.nr. 38

STATENS KARTVERK

Takstnr. 4B
Løpenr. 121124

Doknr: 4082 Tinglyst 22.09.2000 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
22 SEPT 2000
VALDRES
TINGLYSINGSKONTORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4082

ERKLÆRING OM ENGANGSINNLØSNING AV ÅRLIG ERSTATNINGSBELØP

Ved skjønn avhjemlet den 10. oktober 1959 ble eiendommen(e):

Gnr. 1 , bnr. 38, 57 og 58 i Vang kommune

tilkjent årlig erstatning på kr 62,50 (Post 3 og 8)

Det årlige erstatningsbeløp ble i 2000 oppjustert og avrundet til i alt kr 546,-

Med henvisning til Vassdragsreguleringsloven av 14. desember 1917 nr. 17, § 16, post 5, 2. ledd, krever hjemmelsinnehaveren(e) til forannevnte eiendom(mer) en engangsinnløsning av det tilkjente årlige erstatningsbeløp.

Eksproprianten; Foreningen til Bægnavassdragets Regulering (FBR) samtykker herved i en slik engangsinnløsning og i henhold til forskrifter fastsatt av OED den 4. desember 1987, § 11, 3. ledd, skjer engangsinnløsningen ved utbetaling av kr 7.644,-
kroner syvtusensekshundreførtifire 00/100
til hjemmelsinnehaveren(e): Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS

Utbetalingen skjer etter at denne erklæring er returnert FBR i undertegnet stand og erklæringen deretter er tinglyst.

Hjemmelshaveren(e) samtykker herved i at FBR begjærer rettigheten til årlig erstatning slettet i henhold til denne erklæring og tinglyst på forannevnte eiendom(mer)s blad i grunnboka.

Denne erklæring er utstedt i 3 - tre - eksemplarer.

Ard and, 11.08.2000
Sted Dato

NYSTUEN HØYFJELLSHOTELL
OG HYTTER AS

STEINAR A.H. GJERSTEN

Hønefoss 9/8 - 2000
Sted Dato

FORENINGEN TIL BÆGNAVASSDRAGETS
REGULERING

Jon Friis

Jon Friis
for Foreningen til Bægnavassdragets Regulering

Ikke kopi bekreftet
STATENS KARTVERK

REGISTRERT
- 1 JULI 1992
SORENSKRIVEREN I VALDRES

RETTSBOK
for

VALDRES JORDSKIFTERETT Dagboknr.: 2593

År 1991 den 7.oktober vart jordskifterett sett på Vang kommunehus , Vang.

Rettsformann : Kst. jordskiftedommar Olav Ranum.

Jordskiftemeddommarar:
1. Olav Frode Bråten, Heggenes.
2. Marit Robøle, Heggenes.

Protokollførar:Rettsformannen.

Sak nr. 3/1991.

Partar:
1.Sigrid Nystuen , eigar av gnr. 1/1 og 50.
2.Nystuen Høyfjellshotell A/S , eigar av gnr. 1/38,57,58.

Alle bruk i Vang kommune.

Saka gjeld: Krav om grensegang - jskl.§ 88.

Det er Sigrid Nystuen som har kravd saka.

Til stades:
Sigrid Nystuen
Prosessfullmektig adv. Anders Eri.

Steinar Kjærstein som stedfortreder for part nr.2
Prosessfullmektig : Styremedlem Andris Haugen.

Tilstades var og Nils Lunde som tilhøyrar.

Rettsformannen gjorde kort greie for hovudreglane i dstl. §§ 106 -108. Ingen visste om forhold som kunne gjera nokon av medlemmene i retten ugild.

Båe meddommarane har tidlegare gjort teneste i jordskifterettten.
Rettsformannen la fram:
1.Krav om grensegang dat. 18/2-1991 m/7 vedlegg.
2.Skøyte dat.15.april 1959 vedk. gnr. 1/38,57 og 58.
3.Utskrift frå møte på Nystuen Høyfjellshotell den 14/10-1980.
4.Brev frå adv. Eri til adv Bekkestad, dat. 16/1-1981.
5.Merknader til dok.4 - gjort av A. Haugen, udat.
6.Brev frå Statens vegvesen til vegkontoret på Fagernes, dat.26/10 -1962.

Rett kopi bekreftes

Doknr. 2593 Tinglyst 01.07.1992 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7.Brev frå Sigrid Nystuen til jordskifteretten , dat.11/2-91. m/2 vedlegg.
8.Merknader til dok.7 gjort av A.Haugen, dat.9/5-91.
9.Merknader til dok.7 gjort av A.Haugen, dat.9/5-91.
10.Kart -målestokk 1:1000 m/innskisserte grenser - levert av A. Haugen.
11.Innkalling til møtet i dag, dat.10.september 1991.
12.Oppnemning av meddommarar, dat.10.september 1991.
13.Brev frå Nystuen Høyfjellhotell v/Andris Haugen til jordskifteretten,dat.27/9-1991 m/4 vedlegg.

Steinar Kjærstein la fram:
14.Firmaattest,dat. 4/1 - 1991.

Dok 1-13 er sendt partane på førehand.

Adv. Eri fekk ordet for å forklare kravet og kva det omfattar.

Andris Haugen fekk deretter ordet for å tilkjennegje Nystuen Høyfjellshotell sitt syn på dei problem som knyttar seg til dei aktuelle grenser.

Retten saman med Sigrid Nystuen, Steinar Kjærstein og Nils Lunde foretok deretter synfaring i marka. Det vart påvist to grensemerke : Gnr. 1/58 sitt sørvestlege og gnr . 1/38 sitt nordaustlege - respektive merkestein og kors i steinblokk.

Det vart vidare gjort ein del bandmålingar i marka.

Forhandlingane held deretter fram på Nystuen Høyfjellshotell.

Adv. Eri la fram:
15.Kartskisse over gnr. 1/38,50,57 og 58.

Andris Haugen la fram:
16.Kartskisse over gnr. 1/38,50,57 og 58.
17.Merknader frå A.Haugen til div. skylddelingsforretningar.
18.Norske gardsbruk - Oppland fylke I - vedk Nystøga.
19.Bilete over Nystøga- Fjell og vidde, DNT 1980.
20.Valdres bygdebok 1 del A 1985 s.32 og 34.

Adv. Eri la fram:
21.Brev frå Begnavassdragets Regulering til adv. Eri , dat. 26/1-1981 m/1 vedlegg.
22.Kartskisse over aktuelle eigedomar.

Rettsformannen innleia til forliksforhandlingar.

Forhandlingane held fram den påfølgjande dag den 8. oktober på Nystuen Høyfjellshotell. Samtlege var tilstades.

Etter ein del forhandlingar, kunne partane forlike seg om dei aktuelle grenser. Jordskiftedommaren gjorde partane merksame på at eit rettsforlik har same rettskraft som ein rettskraftig dom - med dei unnatak som det er synt til i tvml. § 286.

Forliket vart opplese og vedteke. Det blir lagt fram som dok. 23.Rettsforlik
- og innteke nedanfor i si heilheit:

FORLIK

Mellom Sigrid Nystuen, eier av gnr.1 bnr.1 og bnr.50 og Nystuen Høyfjellshotell AS, eier av gnr.1 bnr. 38,57 og 58 er i grensetvist ved Valdres Jordskifterett, sak 3/1991 inngått slikt

RETTSFORLIK

1.

Gnr.1 bnr.57 og bnr.58 er i sin helhet beliggende på sydsiden av riksveg E68, og grensene beskrives således: Grensa mellom gnr.1 bnr.1 og gnr.1 bnr.58 tar til i vegskråningen og går sydover over påvist punkt til Utrovatnet. Følger så strandlinjen mot Utrovatnet østover til grensen mot gnr.1 bnr.38.

2.

Grensen mellom gnr.1 bnr.1 og gnr.1 bnr.38 følger strandlinjen videre til den støter mot gnr.1 bnr.57. Heretter støter bnr.1 mot bnr.57 og grensa følger strandlinjen til punkt beliggende ca. 115 meter øst for vognskjulet. Her vinkler grensa og går i nord nordvestlig retning til punkt innmålt under synfaring den 7.10.1991. der E68 støter til. Med strandlinjen menes kote 971,20 meter som er høyeste regulerte vannstand.

3.

Grensen ovenfor riksvegen mellom bnr.1 og bnr.38 tar til i punkt ved E68 og går i nord nordvestlig retning til kryss i jordfast stein. Herfra i vest sørvestlig retning ca 200 meter til innmålt jordfast stein. Her vinkler grensa og går i sør sørøstlig retning til riksvegen. Garasjen som er beliggende innenfor dette området, overtas av Nystuen Høyfjellshotell AS.

4.

Som en del av grenseforliket er bnr.50 i sin helhet flytta inn på gnr.1 bnr.1 sitt areal og blir å sammenføye med bnr.1. Jordskifteretten sørger for sammenføyning i samband med denne saken.

5.

Alle rettigheter som tilligger en grunneier som strandeier så som fiskerett, landtak, båtfeste m.m. skal for hele Nystuen Høyfjellshotells eiendom mot Utrovatn forsatt tilligge gnr.1 bnr.1. Dog skal Nystuen Høyfjellshotell AS forsatt ha rett til to båtfester som tidligere tinglyst ved erklæring av 9.4.1959. I tillegg gis samtykke til ytterligere to båtfester. De fire båtene kan ikke utleies til andre enn hotellets overnattingsgjester.

STATENS KARTVERK

6.

Nystuen Høyfjellshotell AS gis anledning til å anlegge og bruke en flytebrygge for småfly utenfor egen strandlinje øst for nåværende hotellbygninger. Endelig plassering og utforming avtales nærmere mellom eier av gnr.1 bnr.1 og hotellets eiere.

Denne avtale regulerer ikke flytrafikkens hyppighet, heller ikke konsekvensen av denne, da dette samt landingsavgift m.m. forutsettes regulert i egen avtale.

7.

Oppgjør for garasjen stort kr.50.000,-, -kroner - femtitusen- betales kontant og innen 15.10.91.

Nystova, 8.10.1991.

Steinar A. Kjærstein s.

Sigrid Nystuen s
Sigrid Nystuen
eier av gnr.1 bnr.1 og bnr.50

Andris H. Haugen s
Nystuen Høyfjellshotell AS
eier av gnr.1. bnr.38,57,58.

Anders Eri s.
Adv. Anders Eri."



Rettsformannen orienterte deretter om den vidare saksgang, forkynningsmåte og ankefrist.

Partane var einige i at saka kunne sluttast med dommaren som einedommar.

Kostnadene
med møtet i dag og i går kr 2936,80

Nystuen Høyfjellshotell A/S blir pålagd å innbetale eit forskot på kr 2000,- . Beløpet skal betalast seinast 15 - femten - dagar etter motteke utskrift av rettsboka.

Saka vart med det utsett til grensene er avmerka og kart utarbeidd.

Saka utsett . Retten heva.

Nystova den 8.oktober 1991.

Olav Ranum s.

Marit Robøle s. Olav Frode Bråten s.

År 1992 den 30.januar vart jordskifterett sett på retten sitt kontor - Kredittkassegarden , Fagernes.

Jordskiftedommar : Kst. jordskiftedommar Olav Ranum som einedommar.

Protokollførar:Dommaren.

Sak nr. 3/1991 - utsett frå 8.oktober 1991.

Til behandling:Slutning av saka.

Til stades: Kun retten ingen av partane er kalla inn til møtet i dag.

Rettsformannen la fram:
24.Krav om samanføying,dagbokført 22.01.91.
25.Kart i målestokk 1:5000

Sidan forrige møte er grensene avmerka i marka og kartfesta. Båe partane var representerte under markarbeidet.

Vidare er gnr.1/50 samanføydd med gnr. 1/1. Den samanføydde eigedomen har fått gnr. 1/1 - jfr. dok 24.

Ettersom dei gamle grensene var uklåre og delvis omtvista , er grensene før skiftet ikkje teikna inn på kartet. Grensene mellom bnr.38,57 og 58 er heller ikkje avklara i denne saka. Dette avdi det er same eigar av desse eigedomane.

Dei nye grensene får slik

G R E N S E S K I L D R I N G

Jordskiftesak nr.	:	Sak nr. 3-1991 - Nystuen
Kommune	:	Vang
Vedteken på rettsmøte dato	:	30.januar 1992.
Vedteken av Jordskifterett	:	Valdres Jordskifterett
Koordinatsystem	:	NGO - akse II

Grense: 1
mellom Gnr.1/58 - eigar Nystuen Høyfjellshotell A/S
På nordaustre side
og Gnr. 1/1 - eigar Sigrid Nystuen
På motsett side

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkttype
1	354158.8	-11952.4			Jsv jordmerke
			38.1	163.4	
2	354126.9	-11931.6			Jsv jordmerke
			27.7	163.7	
3	354103.6	-11916.7			Gml.nedsett stein
			5.3	162.4	
4	354099.2	-11913.8			Jsv jordmerke

og vidare i same retning til grensa støyter til strandlina - kote 971,20.

Grense nr.2
mellom fyrst gnr. 1/58 deretter bnr.38 , så bnr.57 - eigar Nystuen Høyfjellshotell A/S på nørre side
og gnr.1/1 - eigar Sigrid Nystuen på motsett side.

Grensa tek til i endepunktet for grense nr. 1 og fylgjer strandlina - kote 971,20 - aust nordaustover til startpunkt for grense nr. 3 i strandkanten.

Grense: 3

mellom Gnr. 1/57 - eigar Nystuen Høyfjellshotell A/S
På vestre side
og Gnr. 1/1 - eigar Sigrid Nystuen
På austre side

Grensa tek til i umerka punkt i strandkanten og går i retning 367 ᵍ til

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkttype
5	354290.2	-11541.0			Jsv jordmerke
			20.8	367.0	
6	354308.3	-11551.3			Jsv bolt i fjell

og vidare i same retning til umerka punkt der grensa støyter til Statens Vegvesen - E-68.

Grense: 4

mellom Gnr. 1/38 - eigar Nystuen Høyfjellshotell A/S
På vestre , sørre og austre side
og Gnr. 1/1 - eigar Sigrid Nystuen
På dei motsette sider.

Tek til i umerka punkt i grensa mot Statens Vegvesen - E-68 og går i retning 380,9 ᵍ til

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkttype
7	354310.2	-11628.6			Jsv jordmerke
			25.7	380.9	
8	354334.8	-11636.2			Jsv bolt i stein
			74.5	274.8	
9	354306.1	-11704.9			Jsv bolt i fjell
			125.6	274.9	
10	354257.9	-11820.9			Jsv bolt i fjell
			10.7	182.8	
11	354247.6	-11818.1			Jsv jordmerke

og vidare i same retning til umerka punkt i grensa mot Statens Vegvesen - E-68.

Retningane er i forhold til sant nord og med 400 ᵍ deling av sirkelen.

KOSTNADENE

med saka	
Gebyr	kr 3030,-
Meddommarar	" 2936,80
Grensemerke	" 420,-
Til saman	kr 6386,80

som skal fordelast på partane etter nytte.

Retten finn at partane har hatt lik nytte av saka - og må såleis bera halvparten av utgiftene kvar.

Redusert for innbetalt forskot , blir det slikt sluttoppgjer:

Sigrid Nystuen for gnr. 1/1	skuldar kr 1513,40
Nystuen Høyfjellshotell A/S for gnr. 1/38,57 og 58	" " 1193,40

Skuldig beløp forfell til betaling senast 15 - femten - dagar etter dato for lovleg forkynning.

IKRAFTSETTING

Denne saka trer i kraft straks saka er rettskraftig.

FORKYNNING

Partane får forkynt saka gjennom sine prosessfullmektigar.

TINGLYSING

Den tinglyste utskrift av saka vil bli sendt Nystuen Høyfjellshotell A/S.

ANKE

Ankefristen er 2 - to - månader rekna frå dato for lovleg forkynning .

Saka slutta . Retten heva .

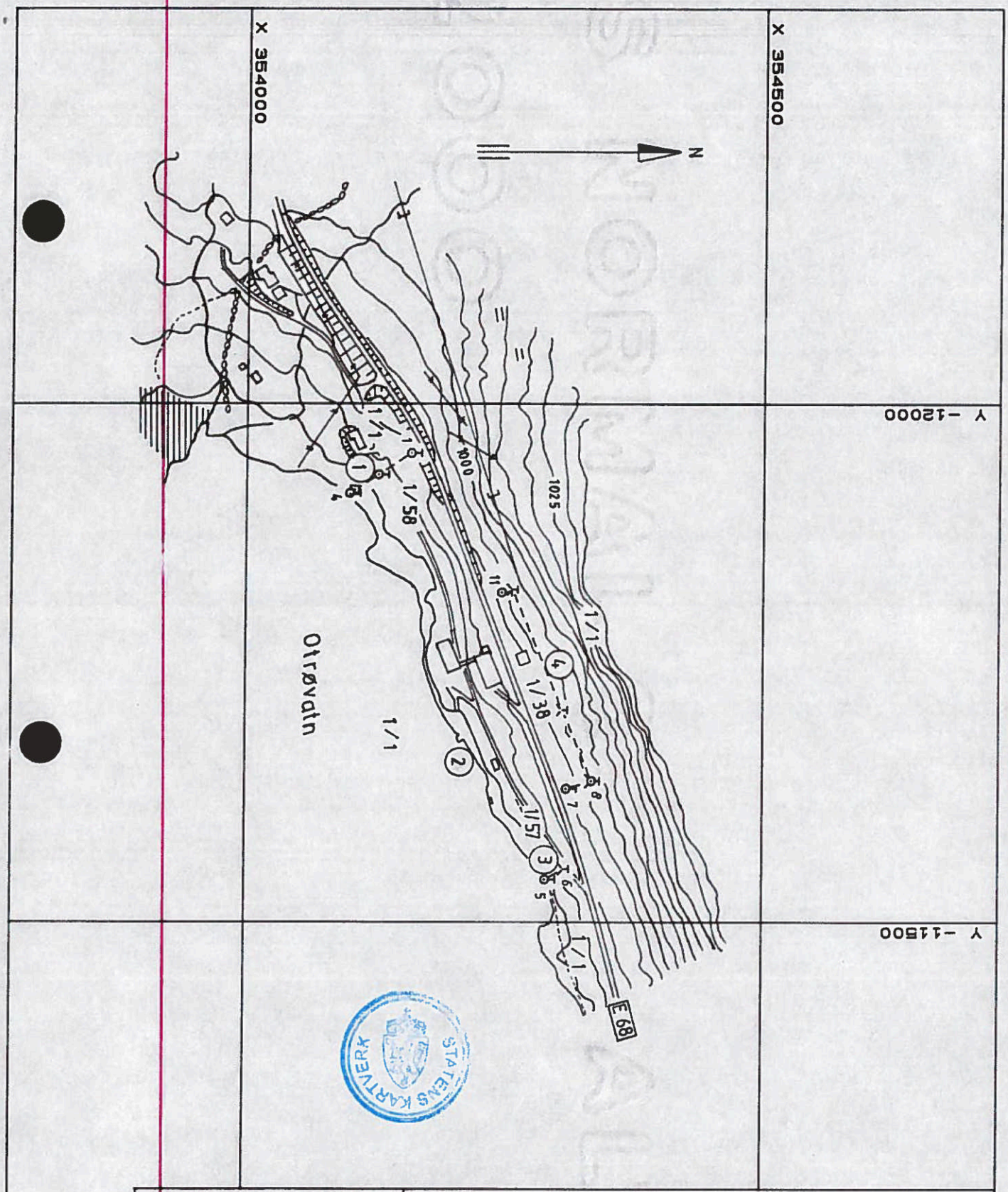
Fagernes den 30. januar 1992.

Olav Ranum s.

Rett utskrift bekreftes: Solveig Rognås e.f.

STATENS KARTVERK

JORDSKIFTERETTEN I VALDRES



TEGNFORKLARING

2 GRENSEPUNKTNR

② GRENSENR

⊕ JSV BOLT I STEIN

⊕ JSV BOLT I FJELL

⊠ KORS I STEIN

⊠ KORS I FJELL

⊡ NEDSATT STEIN

⊙ JSV JORDMERKE

. UMERKA PUNKT

GNR. 1 NYSTUEN

SAK NR. 3/1991 SLUTTA: 30.01. 1992

VALDRES JORDSKIFTERETT

VANG KOMMUNE OPPLAND FYLKE

BLAD NR. 1 AV 1 MÅLESTOKK 1: 5000

OFF. BL.INND.: BM 074-6-1 ARKIVNR

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Dagbok nr. 3301 1966. 9

Valdres sorenskrivarembete

ERKLÆRING

Undertegnede Nystuen Høyfjellshotell søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1]) under/langs riks veg E-68/5 ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 1 br.nr. 38 i Vang kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2]) Ledningen legges i vannrør gjennom vegen.

..... den .....

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen[3])

..... den .....

[1]) Stryk det som ikke passer.

[2]) Plass for ytterligere vilkår.

[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Sendes vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J.nr. 1883/66 Arkiv nr. 774-25

~~Herr~~ Nystuen Høyfjellshotell

Filefjell

Efter Deres søknad av 6/9-66 gir en herved tillatelse til å legge

.....

vannledning

under/langs ..... riks ..... veg E-68/5

.....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes ~~tilbake~~ til sorenskriveren, ~~vegsjefen~~, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,— må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

For Vegsjefen i Oppland

Lillehammer, den 21. september 1966

P. Hunstad

P. Hunstad

Sendes sorenskriveren i Valdres til tinglysing.

H. Høistad

Tinglysingsgebyr kr. 20,— sendes samtidig hermed over postgiro.

~~Vegsjefen i~~ .....

Nystuen den 26. september 1966.

Søkerens navn
Bergljot Kjær.

Gjenpart for oppsynsmann Gustavsen
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.

STATENS KARTVERK

RETURNERES TIL:

Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS
c/o Fri Eiendom AS, pb. 180 Grefsen
0485 OSLO

TINGLYST
- 1 NOV. 2006
VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 5908

Begjæring om:
☐ **Oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	~~Festenr~~	Snr
0545	VANG	1	38	20 ←	

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
945933704	Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS	1/1

Doknr. 5908 Tinglyst 01.11.2006 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	82		13	B	68		65	B	29		77	B	28					
2	B	46		14	B	72		66	B	65		78	B	64					
3	B	58		15	B	63		67	B	69		79	B	27					
4	B	57		16	B	59		68	B	50		80	B	27					
5	B	67		17	B	69		69	B	58		81	B	20					
6	B	62		18	B	63		70	B	49		82	B	18					
7	B	63		19	B	68		71	B	79		83	B	99					
8	B	64		20	SN	346		72	B	73		84	B	67					
9	B	65		61	B	18		73	B	64		85	B	128					
10	B	67		62	B	28		74	B	28		86	B	96					
11	B	64		63	B	28		75	B	28									
12	B	67		64	B	28		76	B	27									

Sum tellere: 2.865 =nevner: 2.865

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Gjennom reseksjoneringen opprettes nye seksjoner i del av SN 20, jfr. reseks.13.12.05, dagboknr. 6951, slik at de nye seksjonene får seksj.nr. 61-86. Gjenværende areal blir værende i seksjon 20. Seksjon 1-19 berøres ikke av denne seksjoneringen.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
14.10.06	Advokat MNA Ivar E Thune Hagerup N-2975 VANG V org.nr. 983 197 108 mva Attorney-at-law I. Hagerup ef.	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[X] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 14.10.06 For Nystuen Hegtjellshdell og Hegtler AS:	C. Ruud CHRISTIAN RUUD STIG FINVOLD	STATENS KARTVERK

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
14.10.06		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift
14.10.06 Vang	STÅLE TERJE ANVOLD CHRISTIAN RUUD IVAR HAGERUP

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

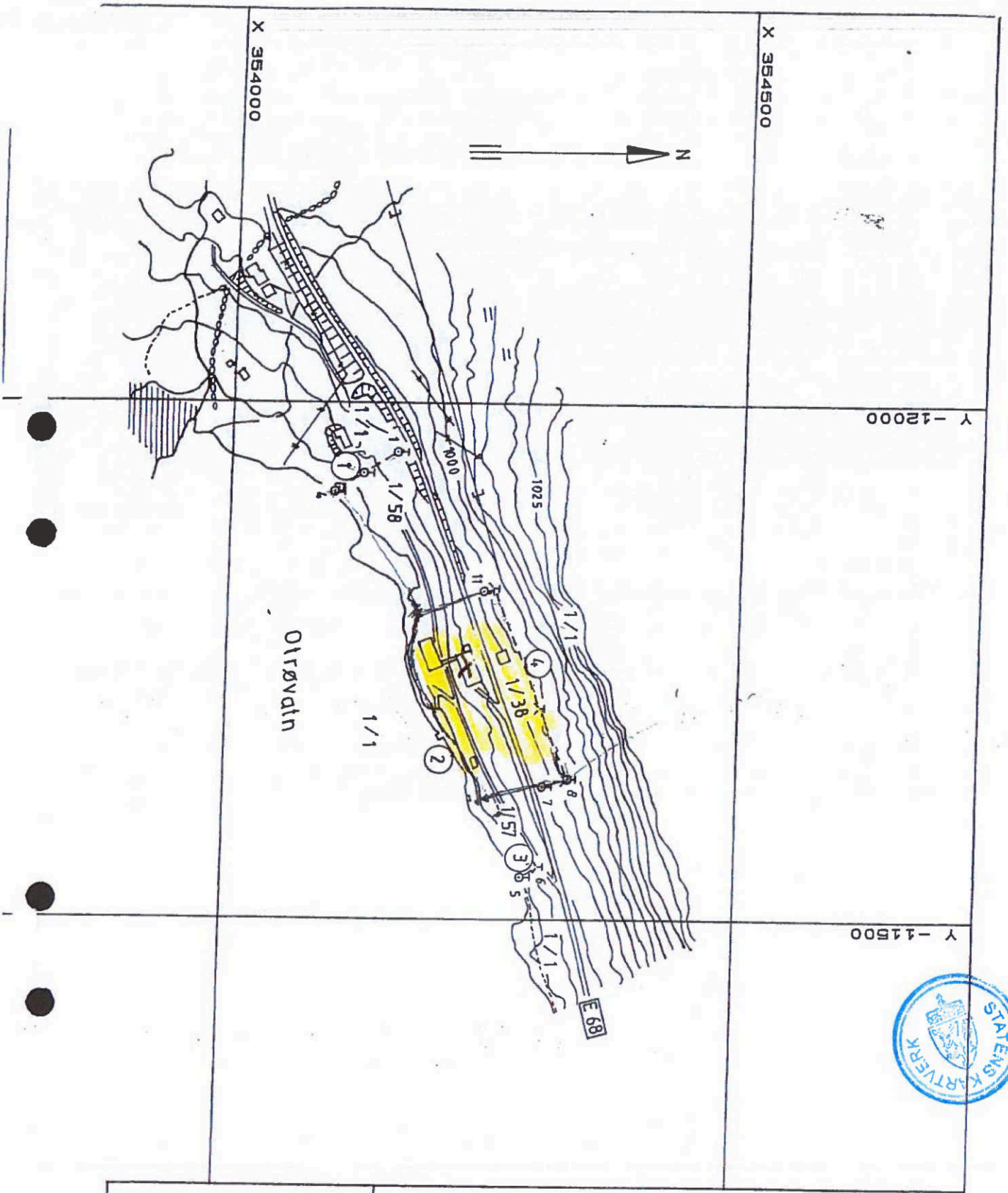
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1	38		20	VANG **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
26/10-06	For Vang kommune Gerd-Birgit Lien

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
14.10.06		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

2 GRENSEPUNKTNR
(2) GRENSENR
JSV BOLT I STEIN
JSV BOLT I FJELL
KORS I STEIN
KORS I FJELL
NEDSATT STEIN
JSV JORDMERKE
UMERKA PUNKT

GNR. 1 NYSTUEN

SAK NR. 3/1991 SLUTTA: 30.01. 1992

VALDRES JORDSKIFTERETT

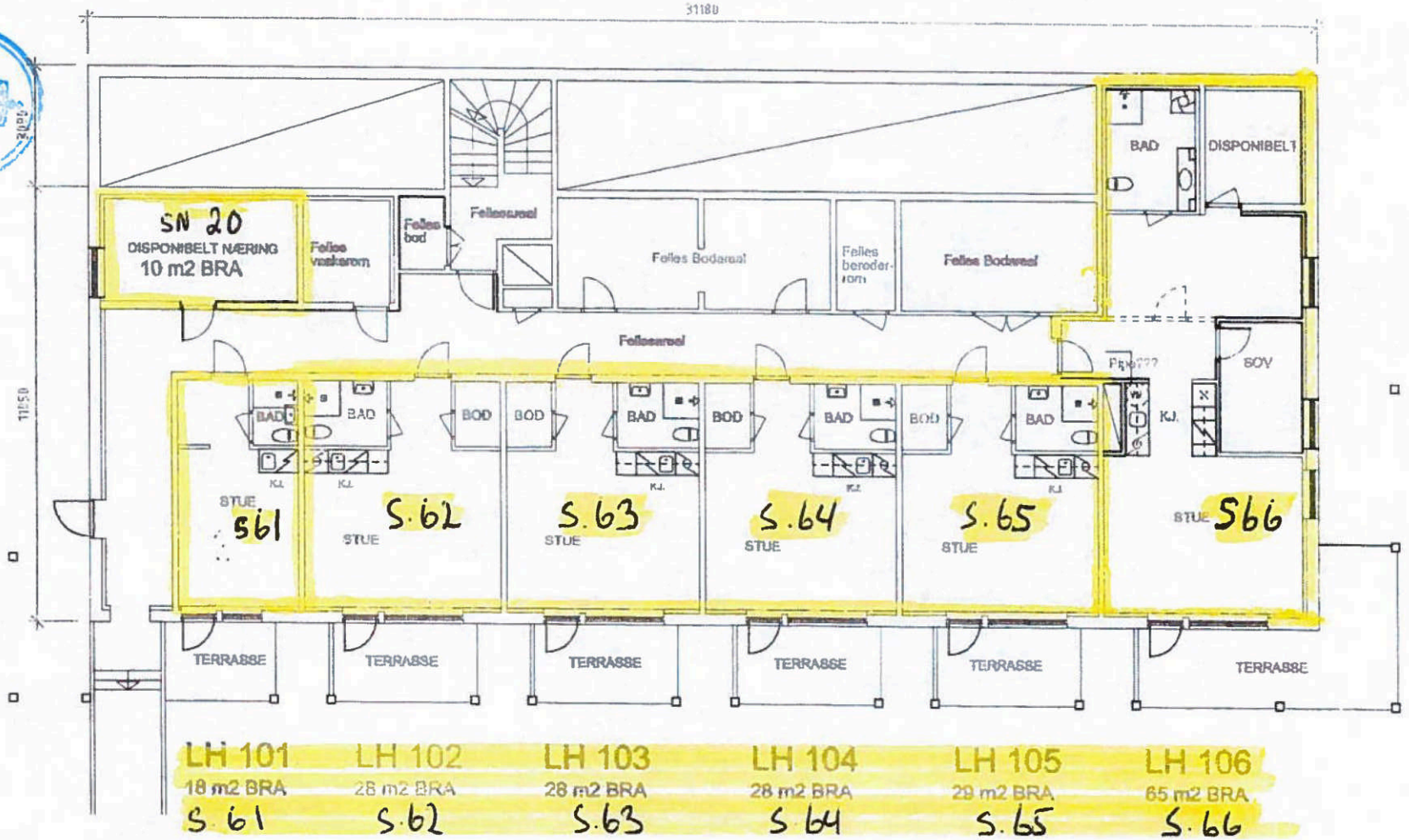
VANG KOMMUNE OPPLAND FYLKE

BLAD NR. 1 AV 1 MÅLESTOKK 1: 5000

OFF. BL.INND.: BM 074-5-1 ARKIVNR

MÅLESTOKK 0 1 2 3 4 5m

PLAN 1



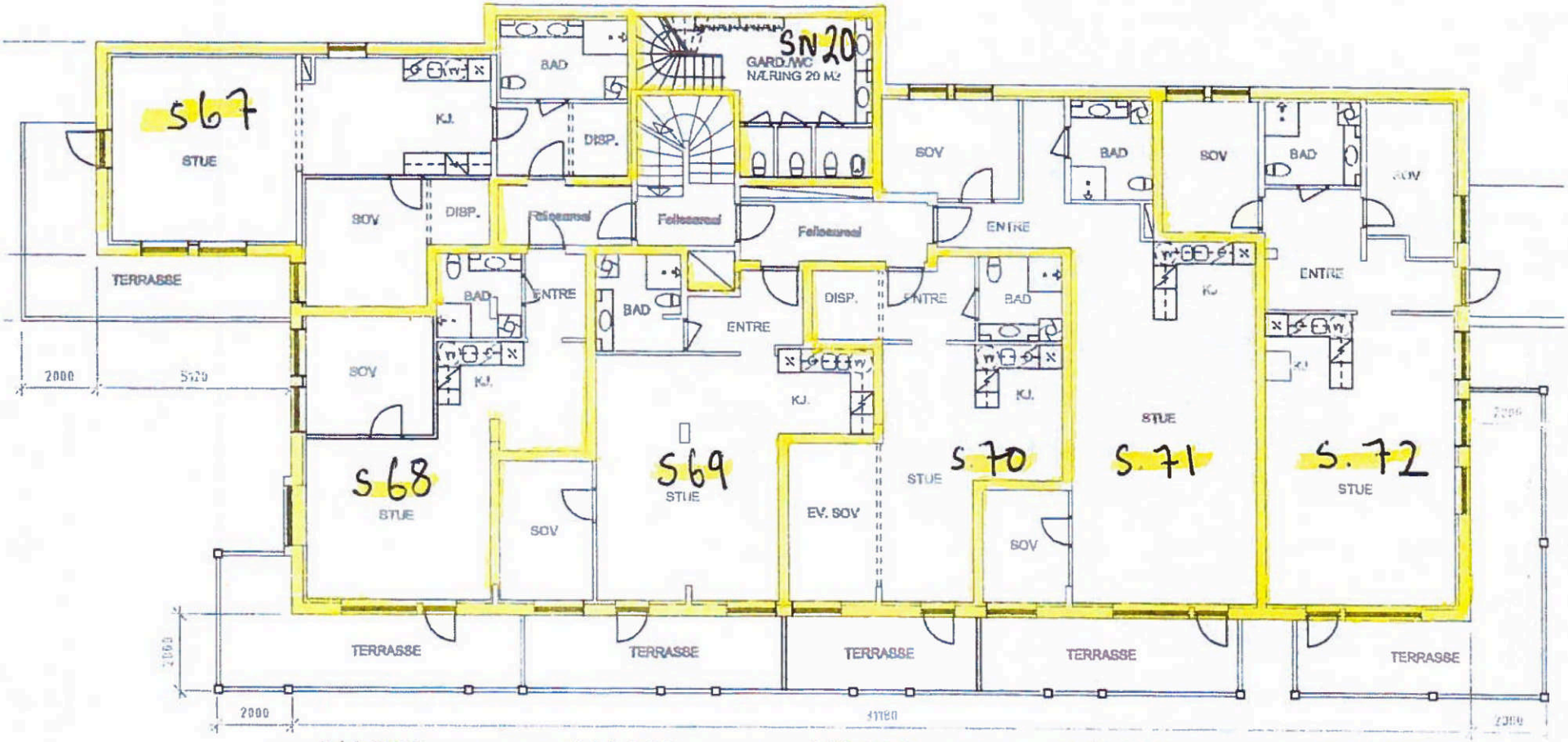
LH 101	LH 102	LH 103	LH 104	LH 105	LH 106
18 m2 BRA	28 m2 BRA	28 m2 BRA	28 m2 BRA	29 m2 BRA	65 m2 BRA
S. 61	S.62	S.63	S 64	S.65	S.66

S = Seksjon.

S.67
LH 201
69 m2 BRA

PLAN 2

MÅLESTOKK 0 1 2 3 4 5m



LH 202	LH 203	LH 204	LH 205	LH 206
50 m2 BRA	58 m2 BRA	49 m2 BRA	79 m2 BRA	73 m2 BRA
S.68	S.69	S.70	S.71	S.72

S=sebjan.

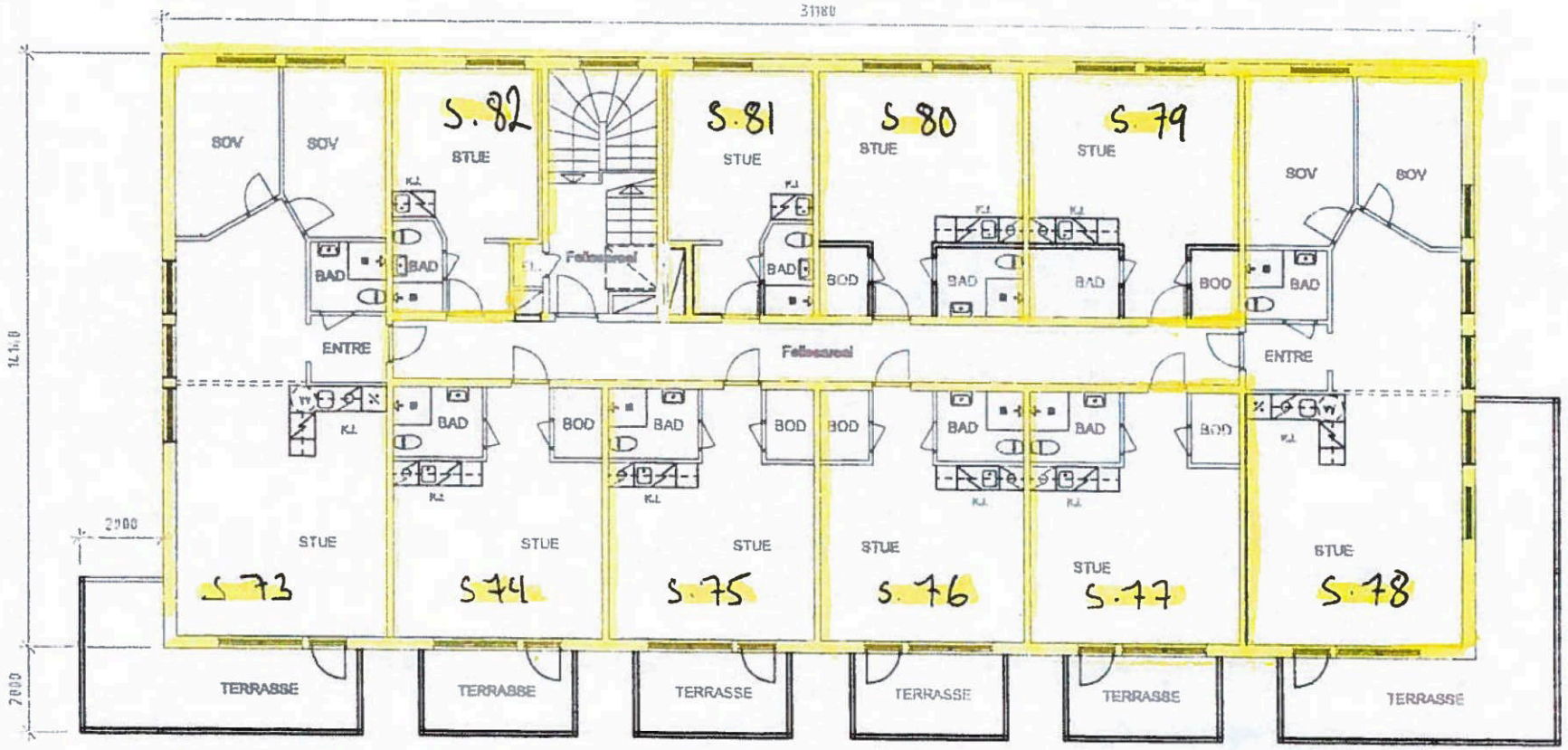
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

MÅLESTOKK 0 1 2 3 4 5m

PLAN 4

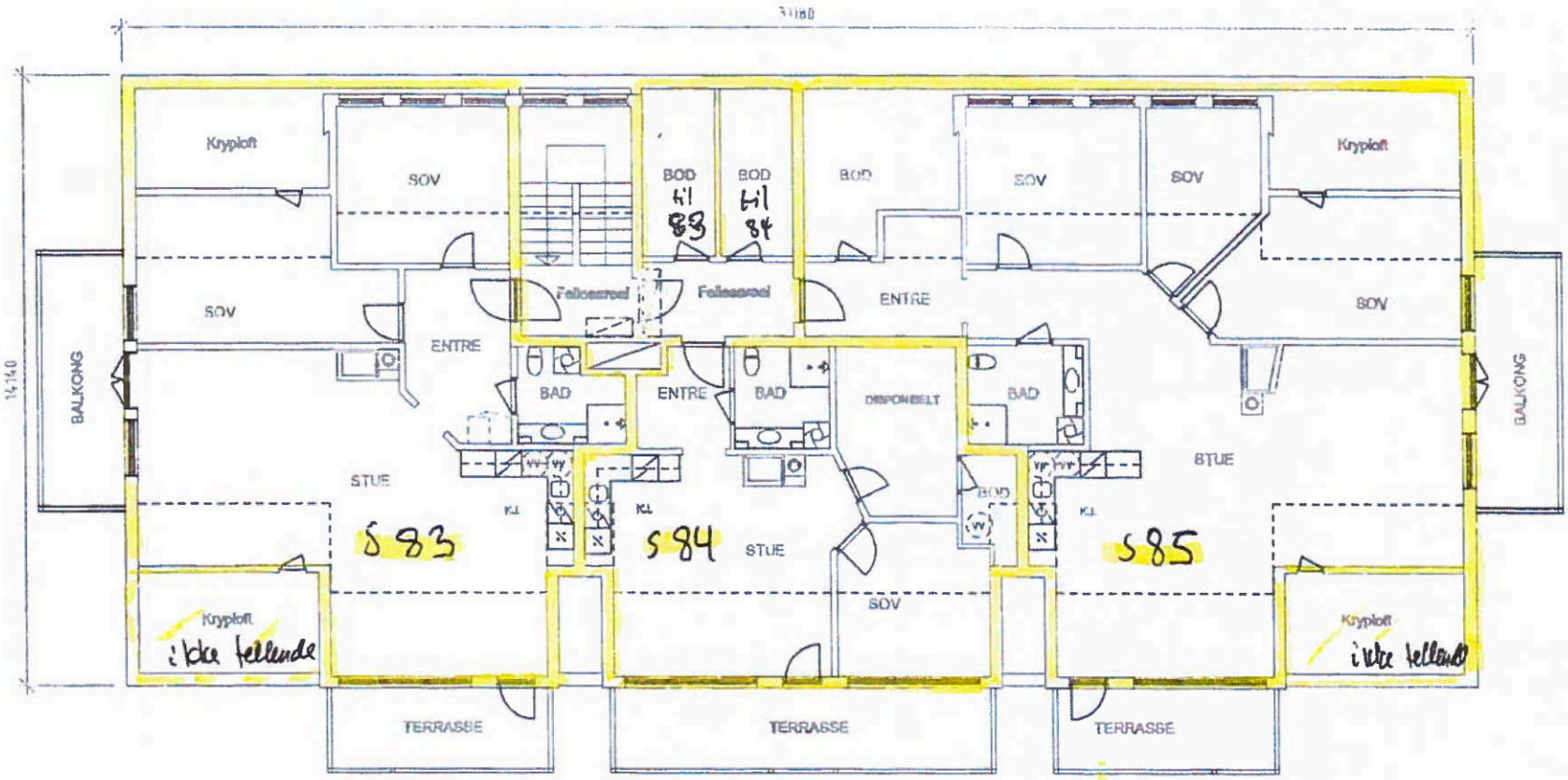
S.82 LH 410 18 m2 BRA | S.81 LH 409 20 m2 BRA | S.80 LH 408 27 m2 BRA | S.79 LH 407 27 m2 BRA



LH 401	LH 402	LH 403	LH 404	LH 405	LH 406
64 m2 BRA	28 m2 BRA	28 m2 BRA	27 m2 BRA	26 m2 BRA	64 m2 BRA
S.73	S.74	S.75	S.76	S.77	S.78

MÅLESTOKK 0 1 2 3 4 5m

PLAN 5

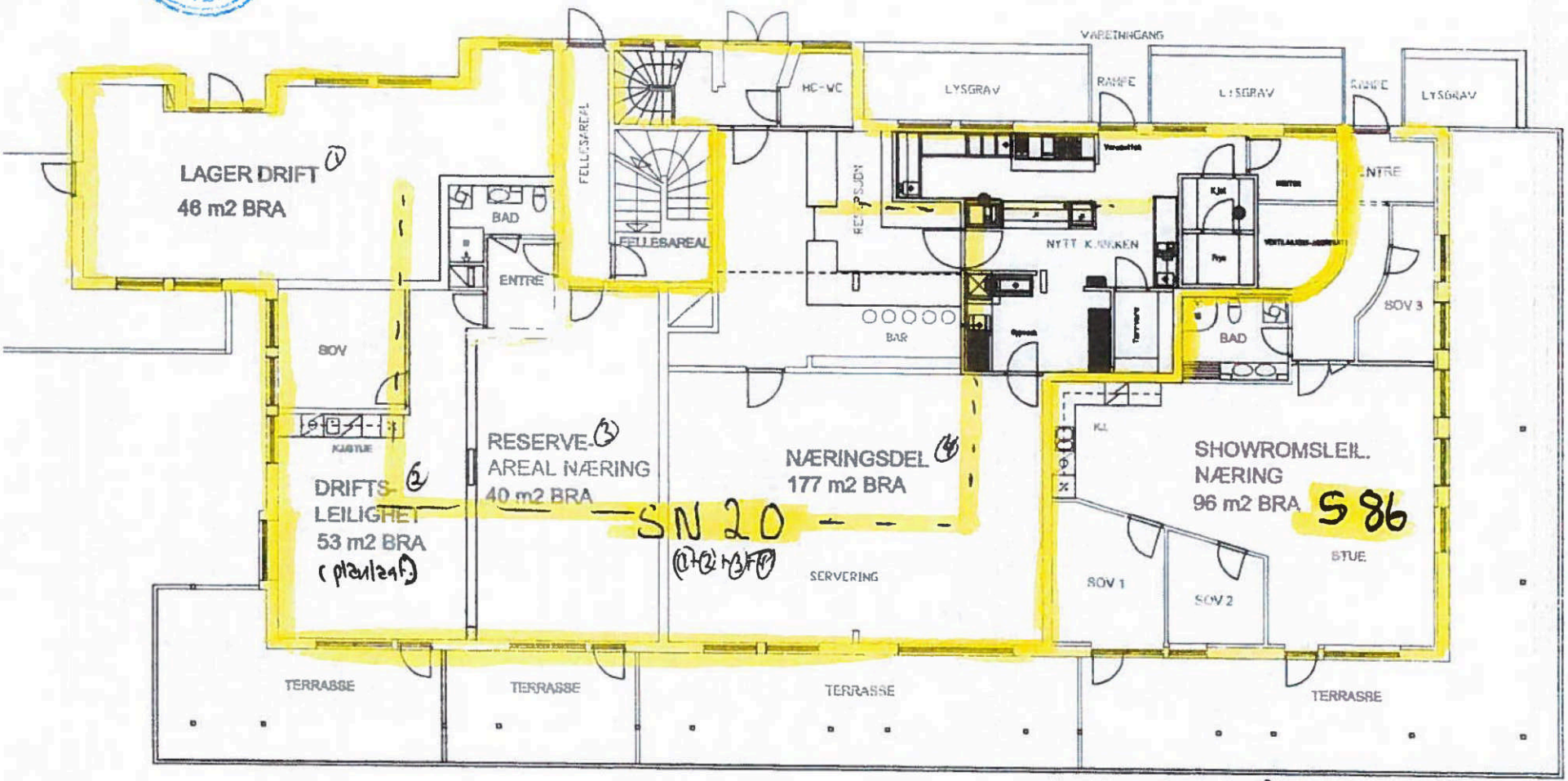


LH 501	LH 502	LH 503
99 m2 BRA	67 m2 BRA	128 m2 BRA
S. 83	S. 84	S. 85

KARTVERK STATENS

STATENS KARTVERK

PLAN 3



SN 20

Samleseksj. næring 20 — S. 86

MÅLESTOKK 0 1 2 3 4 5m

Arkitektkontoret Kjørbo Consult AS

v/siv.ark.mnal Egil Jacobsen - tlf 67 55 02 30 - fax 67 55 02 31

0203 Nystuen Høyfjellshotell - hovedbygning

Dato: 04.09.06 * Sist korrigert: 16.10.06

Arealene er kontrollmålt på stedet av Gudbrand Sælid i Sælid Bygg a/s.

Plan 1

	L. Nr.	Seksj.nr.	Innhold	M2 BRA
	LH 101	61	1-roms	18
	LH 102	62	1-roms	28
	LH 103	63	1-roms	28
	LH 104	64	1-roms	28
	LH 105	65	1-roms	29
	LH 106	66	2-roms	65
X	Næring	del av 20	Personalrom	10
	SUM			206

Plan 2

	L. Nr.		Innhold	M2 BRA
	LH 201	67	2-roms	69
	LH 202	68	2-roms	50
	LH 203	69	2-roms	58
	LH 204	70	1-roms	49
	LH 205	71	3-roms	79
	LH 206	72	3-roms	73
X	Næring	del av 20	Garderobe	20
	SUM			398

Plan 3

L. Nr.		Innhold	M2 BRA
Næring	del av 20	Serv./kjøkken mm	177
Næring	del av 20	Reserveareal	40
Næring	del av 20	Material-lager	46
Driftsleil.	del av 20	2-roms	53
Show-leil.	86	3-roms	(96)
SUM			412

Næring	20	Samlet areal	346

sekvjon 20:

plan 1: 10

plan 2: 20

plan 3: (412-96) 316

346

STATENS KARTVERK

Plan 4

L. Nr.		Innhold	M2 BRA
LH 401	73	3-roms	64
LH 402	74	1-roms	28
LH 403	75	1-roms	28
LH 404	76	1-roms	27
LH 405	77	1-roms	28
LH 406	78	3-roms	64
LH 407	79	1-roms	27
LH 408	80	1-roms	27
LH 409	81	1-roms	20
LH 410	82	1-roms	18
SUM			331

Plan 5

L. Nr.		Innhold	M2 BRA
LH 501	83	3-roms	99
LH 502	84	2-roms	67
LH 503	85	4-roms	128
SUM			294



Advokat
Ivar E. Thune Hagerup
Medlem av Den Norske Advokatforening

VANG KOMMUNE
Landbruk/teknisk kontor
Ar saksnr. 06/1375 Dok.nr. 1
23 OKT. 2006
Ark kode P 1/38
Ark kode S
Avdeling LT Saksbeh. IEH
Kassasjonsår Gradering

Vang Kommune
2975 VANG V

Vang, den 23.10.06

RESEKSJONERING NYSTUEN HOTELL, GNR 1, BNR. 38 I VANG.

Jeg representerer Tyin Panorama AS som eier Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS.

Med dette fremmes begjæring om reseksjonering i del av nåværende samleseksjon næring 20 (hovedbygget.), som Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS i sin helhet er hjemmelshaver til. I samsvar med tilbakemelding fra kommunen, er de nye seksjonene tildelt seksjonsnr. 61-86. Gjenværende del av samleseksjon næring 20 beholder sitt nåværende nr. Seksjoneringen berører ikke seksjonene 1-19.

Vedlagt følger i tre eksemplarer:

- Begjæring om reseksjonering av Nystuen Hotell, gnr/bnr 1/38 i Vang.
- Firmaattest Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS, datert 16.10.06
- Kart over eiendommen, nedfotograferte plantegninger for bygningsmassen, med forslag til nye seksjonsnummer og en tabell med oversikt over de ulike planene i bygget.
- Kopi av forrige reseksjonering, tinglyst 13.12.05 med tilhørende plantegning over seksj. 20.
- Reviderte vedtekter for sameiet. Vedtektene vil bli endret på neste ordinære sameiemøte, slik at de blir i samsvar med forestående reseksjonering.
- Samtykke fra panthaver til reseksjoneringen. (Ettersendes)

Ordinert sameiemøte, avholdt den 18. mars 2006 godkjente i sak 10 enstemmig den reseksjonering som det fremsettes begjæring om.

Det er en leietaker i nåværende seksjon 20, Kai og Lise Tjernet. De leier driften av restauranten som er en del av samleseksjon næring 20. Leietaker blir ikke berørt av reseksjoneringen i det reseksjoneringen ikke omfatter arealer som de disponerer. Det vedlegges derfor ingen egen liste, jfr. lovens krav.

Formålet med reseksjoneringen er å bringe seksjonene i samsvar med ombygging som er gjort. Enhetene som omfattes av reseksjoneringen er opprettet. Det gjenstår kun en del innredningsarbeider. Planlagt ferdigstillelse og overlevering er 1. november 2006. Det haster dermed med reseksjonering. Samtlige enheter har kjøkken, eget bad og toalett.

Areal som ikke inngår i seksjonene blir fellesareal.

NB: Gebyr og faktura for tinglysningsgebyr mv. sendes:

Nystuen Høyfjellshotell og Hytter AS
c/o Fri Eiendom
att. Per Jansen
Pb. 180 Grefsen. 11
0485 OSLO

Med vennlig hilsen

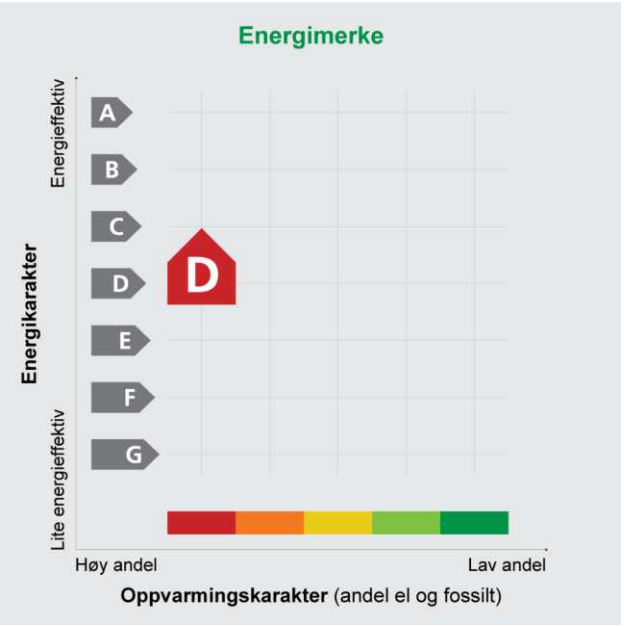
Ivar E. Thune Hagerup
advokat

STATENS KARTVERK

Post: N. Thune, N-2975 VANG V. Tel.: 61368279 Mobil 91819866 Fax.: 61368239 e-post: ivahage@online.no
organisasj.nr. 983 197 108 mva

ENERGIATTEST

Adresse	Nystøgovegen 500
Postnr	2985
Sted	TYINKRYSSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	38
Seksjonsnr.	72
Festenr.	
Bygn. nr.	12332637
Bolignr.	H0106
Merkenr.	A2019-1056020
Dato	26.09.2019



Innmeldt av	Norvald Monsen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nystøgovegen 500
Postnr/Sted: 2985 TYINKRYSSET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0106
Dato: 26.09.2019 09:54:32
Energimerkenummer: A2019-1056020
Ansvarlig for energiattesten: Norvald Monsen
Energimerking er utført av: Norvald Monsen

Gnr: 1
Bnr: 38
Seksjonsnr: 72
Festenr:
Bygnr: 12332637

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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:
Nystøgovegen 500, 2985 Tyinkrysset
Gnr. 1, Bnr. 38, Snr. 72, Vang kommune.

Oppdragsnummer:
71260014

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.
