

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-

Omkostn.: Kr 21 350,-

Total ink omk.: Kr 821 350,-

Selger: Kim Alexander Ordal

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1017.9 m²

Gnr./bnr.: Gnr. 2, bnr. 128

Oppdragsnr.: 1201250150

Idyllisk høyfjellstomt på Reikesteinsøddin med utsikt, ro og turmuligheter året rundt. Strøm til tomt.

Dette er en idyllisk og naturnær hyttetomt på Reikesteinsøddin, ca. 1130 moh, ved Tyinkrysset i Vang i Valdres.

Tomta ligger høyt og fritt med storslått utsikt og nærhet til populære turmål som Slettningsbu, Vettisfossen og Falketind. Her får du ekte høyfjellsfølelse og tilgang til et mangfold av friluftsopplevelser året rundt.

Med hytte på Reikesteinsøddin våkner du til nydelig utsikt over høyfjell og vidder, med solrik tomt som gir deg følelsen av å være midt i naturens storstue.

Tomta er ubebygget med strøm til tomtegrensen. Kjøper må selv opparbeide veg og etablere vann og avløp i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Et perfekt utgangspunkt for deg som vil skape din egen hyttebase i vakker og uforstyrret fjellnatur.

Velkommen til fjells!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	23
Kommunal informasjon.....	27
Info fra e-verk.....	54
Formuesverdi.....	55
Nabolagsprofil.....	58
Andre vedlegg	60
Budskjema	66

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1017.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ubebygd hyttetomt.

Tomta har strøm ført frem til tomtegrense. Kjøper står fritt til å opparbeide adkomstveg og etablere vann- og avløpsløsning i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Det er betalt for strømtilgang til tomta inkludert nedgravd ledning (ca 130.000).

Utgifter for tilkobling til hytte må kjøper selv stå for.

Vang Energi opplyser følgende:

Fellesgrøft, individuell grøft og stikkledning er betalt i 2015.

Tilkoblingsavgift vil tilkomme, avhengig av installert effekt. 25A/400V koster i dag kr 19 191,-

Utover dette vil det ikke påløpet kostnader fra Vang Energiverk.

Vang kommune informerer om følgende:

I dette området er det ikkje kommunalt vatn og avløpsnett.

Denne tomta ligg innanfor reguleringsplanområdet til Reikesteinsøddin.

Reguleringsplanen for Reikesteinsøddin vart revidert i 2021 for å legge til rette for vatn og avløp. Det er utarbeida ein VA-plan for området, og det skal bygges felles reinseanlegg. Vatn og avløp for Reikesteinsøddin blir bygd ut i privat regi. Det opplyses om i denne planen at det er 3 hyttetomter helt sør i planområdet. Her vil det ikke være hensiktsmessig at disse tilknyttes felles ledningsnett og renseanlegg. På disse hyttene anbefales det løsninger som biologisk toalett, forbrenningstoalett eller tilsvarende.

Denne tomten er en av de tre som kommunen har nevnt at ligger helt sør i planområdet.

Utdrag fra reguleringsplan for Reikesteinsøddin:

- Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med drenering ut i terrenget, grøft eller lignende.

- Framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler kan etableres innen alle formål i planen. Alle kabler innenfor planområdet skal legges i jorden.
- Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det skal tas vare på mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon
- Tillatt bruksareal (BRA) = 130m². Den samlede bebyggelse pr. hyttetomt kan bestå av:
 - a) en bygning (hytte eller uthus under samme tak)
 - b) to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus /anneks), uthuset kan være max 30m²
- Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform, og med maksimalt 8 meters avstand. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje.
- Maksimal tillatt mønehøyde for hytter er 5.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for bygg nummer 2 er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for tverrfløy skal ikke overstige 4.6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Alle bygg skal etableres med treverk som bygningsmateriale. Naturstein kan brukes på mindre parti. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger som harmonerer med omgivelsen.
- Grunnmur skal være så lav som mulig og ikke over 60 cm synlig grunnmur etter ferdig opparbeidd tomt.
- Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger.
- Det er ikke tillatt å oppføre gjerde på tomt. Det er heller ikke tillatt å sette opp flaggstang eller portaler ved innkjøring til tomt.
- Glassflater over 0,6 m² skal deles opp med sprosser. Underkant vindu må være minimum 30 cm over ferdig golv og minimum 30 cm fra hjørner i rom innvendig.
- Belysning på området rundt hytten konsentreres til inngangsparti.
- Den nordre parkeringsplassen P1 skal brukes av hyttene 116-129 samt nye tomter. Den søndre parkeringsplassen P2 skal brukes av eksisterende hytter. Det skal være 1,5 parkeringsplass pr. hytte.

For utfyllende informasjon bes kjøper sette seg godt inn i reguleringplan som ligger vedlagt

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og

derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

Beliggenhet

Velkommen til Reikesteinsøddin – der fjellvidda åpner seg og hyttedrømmen får puste! På ca. 1130 meter over havet, sør for Riksveg 53 ved Tyinkrysset i vakre Vang i Valdres, ligger denne flotte hyttetomta som byr på storslått norsk fjellnatur og muligheten til å skape din egen hyttebase fra grunnen av. Tomta ligger optimalt plassert på en naturlig hylle i landskapet. Selger opplyser at tomter som dette sjeldent er for salg, og at dette trolig er "Norges fineste" høyfjellstomt!

Her våkner du til nydelig utsikt over høyfjell og vidder, med solrik tomt som gir deg følelsen av å være midt i naturens storstue. Området er omgitt av støler, hytter og den tradisjonsrike Tyinstølen turisthytte – et perfekt utgangspunkt for fjelleventyr året rundt.

Tyin og nærliggende vann byr på fiskemuligheter i toppklasse, med fjellaure som lokker både hobbyfiskere og entusiaster. Enten du vil rusle langs stier eller ta skiene fatt, ligger turmål som Fondsbu, Tomashelleren og Slettningsbu innen rekkevidde – med kvista løyper vinterstid og merkede stier om sommeren.

Tomta er ubebygd, men har strøm ført frem til tomtegrense. Kjøper står fritt til å opparbeide adkomstveg og etablere vann- og avløpsløsning i tråd med reguleringsbestemmelsene. Dette gir deg muligheten til å tilpasse hytta etter egne behov og ønsker – enten du drømmer om enkel fjellhytte eller moderne fritidsbolig med høy standard.

Reikesteinsøddin gir deg enkel tilgang til fine turmål som Vettisfossen, Falketind og Uranostind. I tillegg ligger Kongevegen over Filefjell – en kulturhistorisk perle – bare en kort kjøretur unna. Etter restaureringen har kongevegen blitt tildelt priser både nasjonalt og internasjonalt. Den er en opplevelse både til fots og på sykkel.

Vinterstid kan du glede deg over kort avstand til oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover fantastisk høyfjellsnatur. Til Tyin-Filefjell Skisenter, som er et flott anlegg med hele 5 heiser og 14 nedfarter er det ca. 13 km. Fra skiheisens endestasjon (1 280 moh.) kan du se flere titalls fjelltopper over 2000 meter. Varmestøga nederst i bakken serverer både mat og drikke, mens "Reint Bord" sørger for afterski. Vinterstid avholdes det også kitekurs på Otrøvatnet og Tyin for den som har lyst til å prøve noe nytt!

Fra tomta er det omlag 11 km. til Filefjellstuene med servering, overnatting og aktiviteter. Dert samme til Filefjellsenteret med bensinstasjon, dagligvare og sportsbutikk.

Filefjell ligger lett tilgjengelig nær E16 midt i mellom øst- og vestlandet. Hovedveien er kjent for å være en sikker fjellovergang vinterstid, og har daglige bussavganger.

Reikesteinsøddin er stedet for deg som vil ha det beste av fjell, utsikt og tilgjengelighet – med alt tilrettelagt for å skape din drømmehytte.

Velkommen til fjells!

Adkomst

Klikk deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Ubebygd hyttetomt.

Diverse

Opplysninger fra selgers egenerklærings skjema:

Pkt. 5. 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? Ja. Man kan få vei inn til eiendommen hvis man ønsker og betaler for det selv.

Tilleggs kommentar:

Det er betalt for strømtilgang til tomta inkludert nedgravd ledning (ca 130.000).

Utgifter for tilkobling til hytte må kjøper selv stå for.

Egenerklærings skjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 800 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Hytterrenovasjon kr. 2.266,25,- pr. år.

Feie- og tilsynsavgift pr år: kr. 457,-

Eiendomsskatt vil tilkomme.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.344,- + Slamavskiller med avvanningsbil kr. 531,- pr. m³.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 22 687

Formuesverdi primær år

2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter, som påløper når tomta bebygges, vil det være det avgifter til:

- Opparbeiding av adkomstveg og etablere vann- og avløpsløsning i tråd med reguleringsbestemmelsene.
- Forsikring og strøm

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 128 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3454/2/128:

30.11.1981 - Dokumentnr: 5229 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3454 Gnr:2 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1153350 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:2 Bnr:128

Vei, vann og avløp

Kjøper må selv bekoste vei inn til tomta.
Kjøper må selv bekoste vann- og avløpsordning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0545K001

Navn: Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.12.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf

- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 018 m

KPHensynsonenavn: H910_10

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1 018 m

KPAngittHensyn: Hensyn reindrift

KPHensynsonenavn: H520_1

Delareal: 1 018 m

KPHensynsonenavn: S110_1

KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner:

Id: 2020002

Navn: Reikesteinsøddin

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2022

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/367/Vedlegg 2 Planbestemmelser Reikesteins_ddin.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 018 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Feltnavn: T09

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Flom aktsomhetsområde
- Inngrepsfrie naturområder
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Moderat til lav forekomst av radon
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vårbeite II

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 350 (Omkostninger totalt)

37 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

821 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

837 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

840 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 11.025,- visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

06.11.2025













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250150	
Selger 1 navn	
Kim Alexander Ordal	
Gateadresse	
3454-2/128/0/0	
Poststed	Postnr
TYINKRYSSET	2985
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250150

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Initialer selger: KAO

1

- 3 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
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 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
- Beskrivelse

Man kan få vei inn til eiendommen hvis man ønsker og betaler for det selv.
--
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 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

Document reference: 1201250150

Tilleggs kommentar

Det er betalt for strømtilgang til tomta inkludert nedgravd ledning (ca 130.000). Utgifter for tilkobling til hytte må kjøper selv stå for.

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 forsikringspremie 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1201250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Ordal	8b4d1fba833f8360d7b0f 021f5ac32fbbd5df977	16.10.2025 15:47:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250150

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1017.9
Etablert dato	10.10.1980	Historisk oppgitt areal	1050
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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	2/128
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Avtale om eksist. grense	13.08.2013 09.09.2013	13/200		2/128, 9002/30
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.04.2013 18.04.2013	13/200		2/128, 9002/30
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.10.1980			2/2 (-1050), 2/128 (1050)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

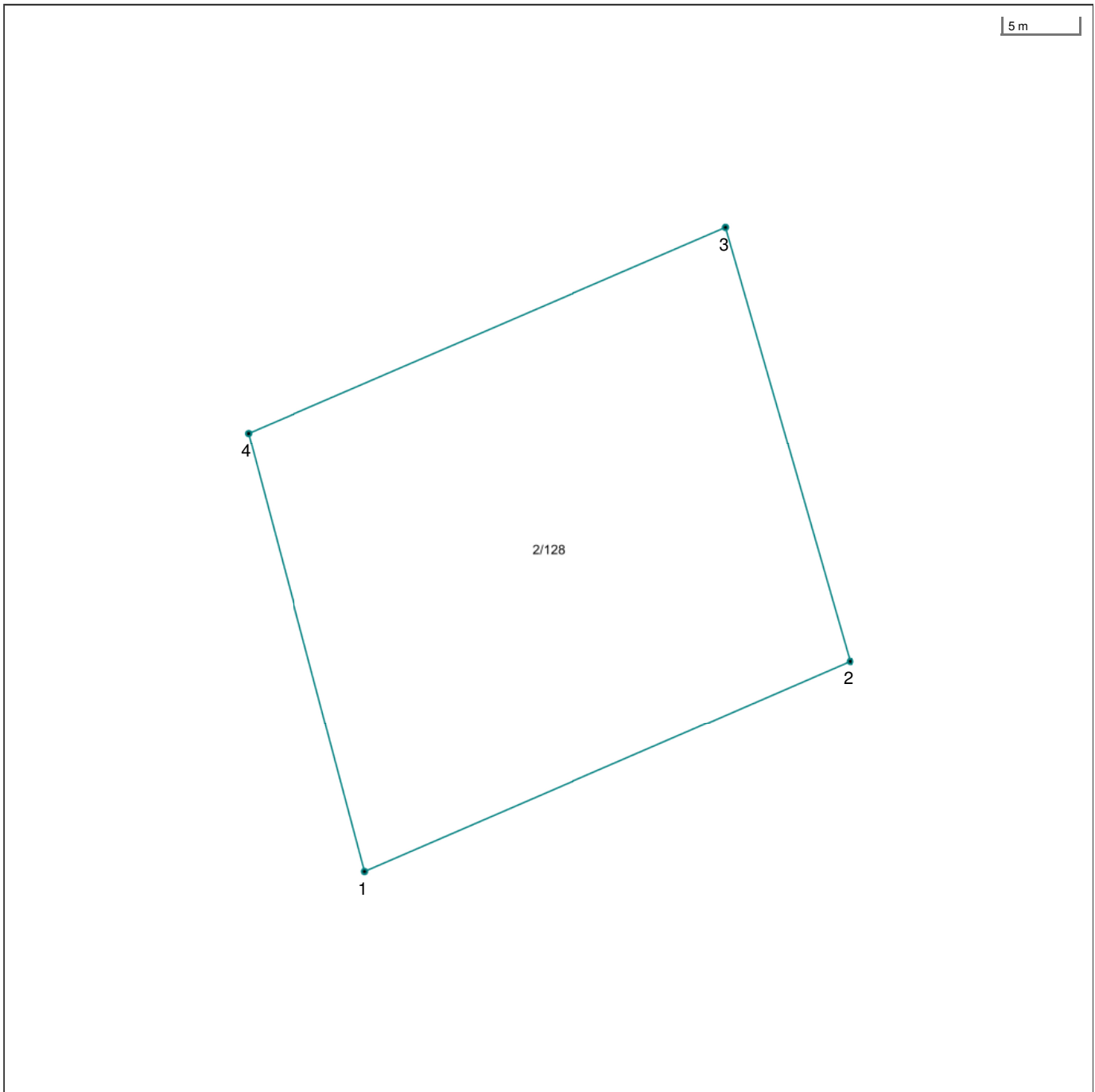
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6793752.02	456935.97	0	Ja	1017.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ORDAL KIM ALEXANDER F281075*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Laboratorieveien 42 1482 1482 NITTEDAL	Bosatt (B)



Eiendomskart for eiendom 3454 - 2/128//



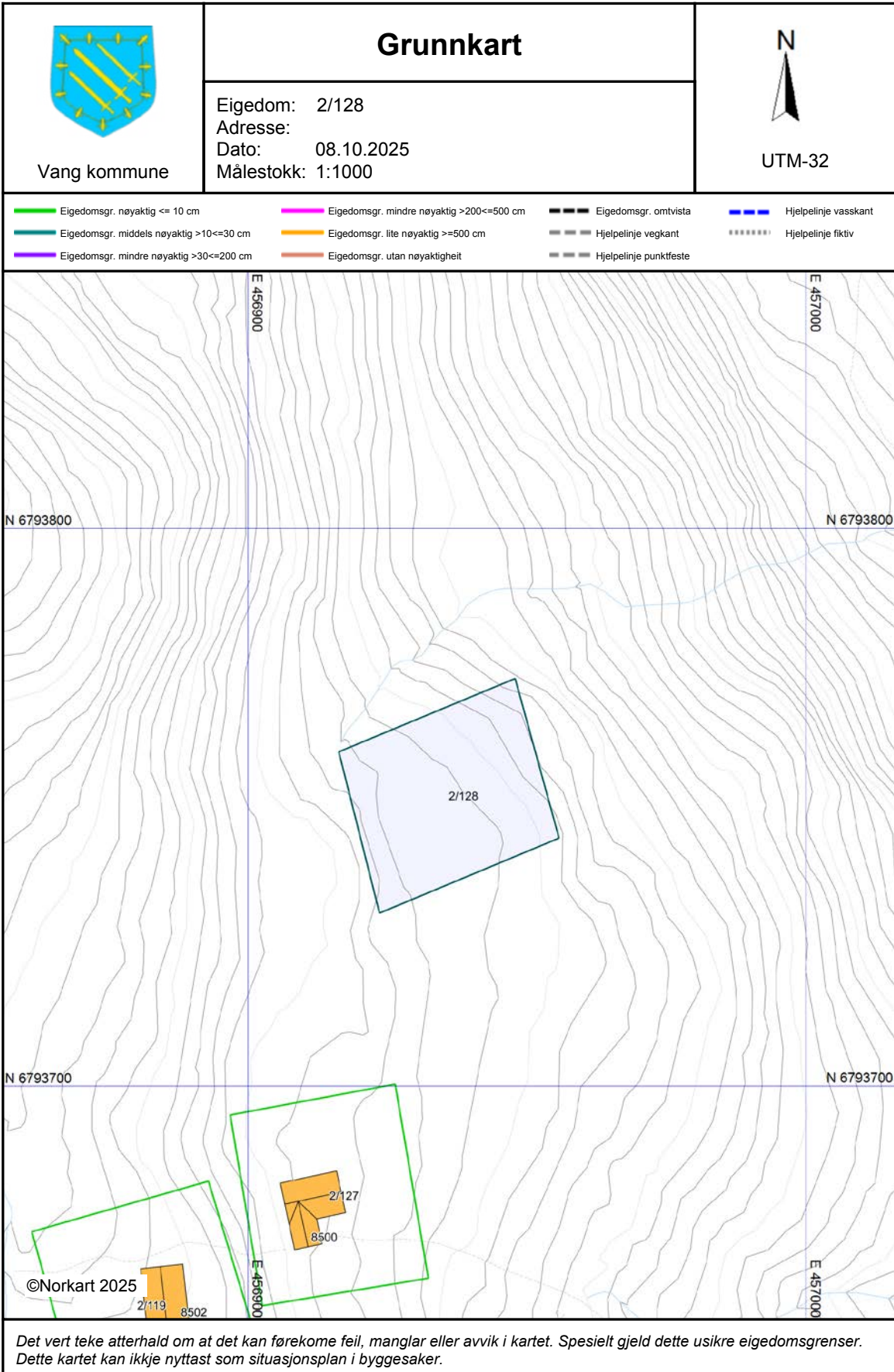
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	————— Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	————— Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	————— Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	————— Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	————— Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	————— Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 017,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6793752,0225	Øst 456935,9665131145

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6793731	456923,579	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	29,81	
2	6793744,436	456955,756	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	34,87	
3	6793773,045	456947,887	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	29,67	
4	6793759,896	456916,273	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	34,24	





Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	128	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K001	
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.12.2014	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf	
Delarealer	Delareal	1 018 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_10
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 018 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn reindrift
	KPHensynsonenavn	H520_1
	Delareal	1 018 m ²
	KPHensynsonenavn	S110_1
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020002
Navn	Reikesteinsøddin
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/367/Vedlegg%202%20Planbestemmelser%20Reikesteins_ddin.pdf
Delarealer	Delareal 1 018 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn T09

Vang kommune

Dato for utarbeidelse: 13.04.2021/ rev 02.06.21

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Reikesteinsøddin

PlanID: 2020002

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplan for Reikesteinsøddin er tilrettelegging for etablering av fritidsbustader med infrastruktur.

1.1 Planens formål

- Fritidsbebyggelse, sosi-kode 1120
- Energianlegg, sosi-kode 1510
- Avløpsanlegg, sosi-kode 1542
- Kombinert bebyggelse, sosi-kode 1800
- Veg, sosi-kode 2010
- Annen veggrunn - grøntareal, sosi-kode 2019
- Parkering, sosi-kode 2080
- Landbruksareal, sosi-kode 5110
- Faresone ras og skred, sosi-kode 310
- Faresone høyspenningsanlegg, sosi-kode 370

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses på egen tomt med drenering ut i terrenget, grøft eller lignende. Dette skal vises på byggesøknad, og utformes slik at drenert vann ikke medfører fare for nedenforliggende tomter.

2.2. Infrastruktur

Framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler kan etableres innen alle formål i planen. Alle kabler innenfor planområdet skal legges i jorden.

- 2.3. Renovasjonsordningen skal være den til enhver tid gjeldende.
- 2.4. Fremføring av strøm og andre faste ledningsforbindelser, skal skje med jordkabel.
- 2.5. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det skal tas vare på mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon. Jordskjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Med en gang anleggsarbeidene er ferdige skal det sås/plantes til med stedeodne vekster, slik at utearealet får en utforming som harmonerer med omgivelsen.
- 2.6. Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminna eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernstyresmaktene i Innlandet fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befarig og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fritidsbebyggelse

- 3.1 Tillat bruksareal (BRA) = 130m². Den samlede bebyggelse pr. hyttetomt kan bestå av:
 - a) en bygning (hytte eller uthus under samme tak),
 - b) to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus /anneks), uthuset kan være max 30m²

Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform, og med maksimalt 8 meters avstand. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Der forholdene ligger til rette for det kan det oppføres en hytte på inntil BRA = 130m².

Maksimal tillatt mønehøyde for hytter er 5.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for bygg nummer 2 er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for tverrfløy skal ikke overstige 4.6 meter over gjennomsnittlig terreng.

Det er ikke tillatt å dele tomtene.

- 3.2 Alle bygg/ nye byggetiltak skal etableres innenfor regulerte byggegrenser. Ved

byggesøknaden skal bygningenes endelige plassering og eventuelle terrengendringer angis. Eventuelle fremtidige byggetrinn vises. Hyttens hovedmøneretning skal følge koteretningen. Tomter merka AT, AT(x) eller FU1 på plankartet kan etablere hytte med saltak med tverrfløy max 4 meter ut fra vegg på hovedhytte og max 20 m² BRA. Tomter som er merkt T(x) kan etablere tilsvarende max 2 meter ut fra vegg på hovedhytte og max 10 m² BRA.

- 3.3 Alle bygg skal etableres med treverk som bygningsmateriale. Naturstein kan brukes på mindre parti. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger som harmonerer med omgivelsen.
- 3.4 Grunnmur skal være så lav som mulig og ikke over 60 cm synlig grunnmur etter ferdig opparbeidd tomt, fundamentering med synlige pilarer er ikke tillatt.
- 3.5 Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger.
- 3.6 Tomtene merkt AT, AT (x) og T(x) på plankartet skal ha innlagt vann- og avløpsløsning i tråd med den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan.
- Øvrige tomter som inngår i den til en hver tid godkjente vann- og avløpsplan kan få utslippstillatelse i tråd med denne. Disse tomtene kan sammen med tomter som ikke er en del av vann- og avløpsplanen etableres med godkjent biologisk godkjent toalett eller forbrenningstoalett av godkjent type.
- 3.7 Det er ikke tillatt å oppføre gjerde på tomt. Det er heller ikke tillatt å sette opp flaggstang eller portaler ved innkjøring til tomt.
- 3.8 Glassflater over 0,6 m² skal deles opp med sprosser. Underkant vindu må være minimum 30 cm over ferdig golv og minimum 30 cm fra hjørner i rom innvendig.
- Belysning på området rundt hytten konsentreres til inngangsparti. Armaturer skal være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje.

Annet byggeområde

Avløpsanlegg

- 3.9 Avløpsanlegg (Av 1)
- Avløpsanlegg AV 1. Innen området kan det etableres felles rense- / infiltrasjonsanlegg i tråd med den til en hver tid gjeldende vann- og avløpsplan for Reikesteinsøddin. Det må søkes om

utslippsløyve for avløpsanlegget før det blir bygd. Det kan også etableres annen infrastrukturtiltak innen området, som for eksempel trafo. Blir det etablert trafo inne området, skal området i en omkrets på 5 meter ut fra hver side av transformator kiosken forvaltes som at det er regulert faresone rundt den, jf pkt. 3.10.

Energianlegg

3.10 Energianlegg - Trafo (FR)

Området skal brukes til etablering av trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler for bygging i/ ved høyspenningsanlegg.

Kombinert formål bolig og annen næring B/U 1

3.11 Tomt for F/U 1 har tillatt bruksareal (BRA) = 210 m², fordelt på 3 bygg – hytte, garasje/uthus og annekks/sauna. Hytta kan maksimalt være 150 m², garasjen/ uthuset maksimalt 42 m² og annekks/ sauna maksimalt 18 m². Det kan ikke etableres bygg med bofunksjon i rasområdet som berører eiendommen 2/198. Utover dette vises det til punkt 6.2.

Maksimal tillatt mønehøyde for bedriftshytte er 5.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for øvrige bygg er maksimal tillatt mønehøyde 3.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Punktene 3.2 – 3.8 gjelder også for næringsbebyggelsen.

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

Veg

4.1 Kategorien veg omfatter både fv 53 og interne veger i feltet. Innenfor arealkategorien kan det gjøres nødvendige tiltak for å etablere og drifte nødvendige og tilstrekkelige vegløsninger. Interne veger i feltet kan etableres med maksimal bredde på 2.5 meter + 0.5 meter skulder på hver side. Ved etablering av interne veger i feltet, skal det tilstrebes at det synlige terrenginngrepet blir så lite som mulig, for eksempel ved at vegene blir etablert smalere enn maksimumsbredde i partiene med mest helling.

Annen veggrunn

4.2 Kategorien Annen veggrunn er fyllingsareal til fv 53. Nødvendige tiltak kan gjennomføres.

Parkering

- 4.3 Den nordre parkeringsplassen P1 skal brukes av hyttene 116-129 samt nye tomter. Den søndre parkeringsplassen P2 skal brukes av eksisterende hytter. Det skal være 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Innen område P1 kan det etableres ett bygg med max BYA = 50 m² og mønehøyde på 4.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygget kan romme felles avfallskontainere, garasje til snøskuter mm. Det kan også etableres ladepunkt for el-bil. Byggegrense mot veg gjelder ikke for slikt bygg.

5.0 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Landbruksformål

- 5.1 Området kan nyttes til tradisjonell jord og skogdrift. Det kan etableres stier og skiløyper innen arealkategorien, samt at det kan graves ned nødvendig ledningsnett, som for eksempel strøm, vann og avløp.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Ras og skredfare)

Frisikt

- 6.1 Det skal være fri sikt ned til 0,5m over de tilstøtende vegenes kjørebane. Sikten måles 6 m inne i avkjørselen og 115 m langs fylkesvegen.

Ras og skred

- 6.2 Det kan ikke etableres bygg og tiltak i strid med regler for tiltak i skredutsatte områder. Det er faresoner for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$ (S2) som vist i plankartet. Det er ikke faresoner for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/100$ (S1) innenfor planområdet.

7.0 Rekkefølgebestemmelser

Før oppretting av eiendom

- 7.1 Det godkjennes ikke ytterligere fradeling av nye tomter før det foreligger godkjent v/a-plan for planområdet.



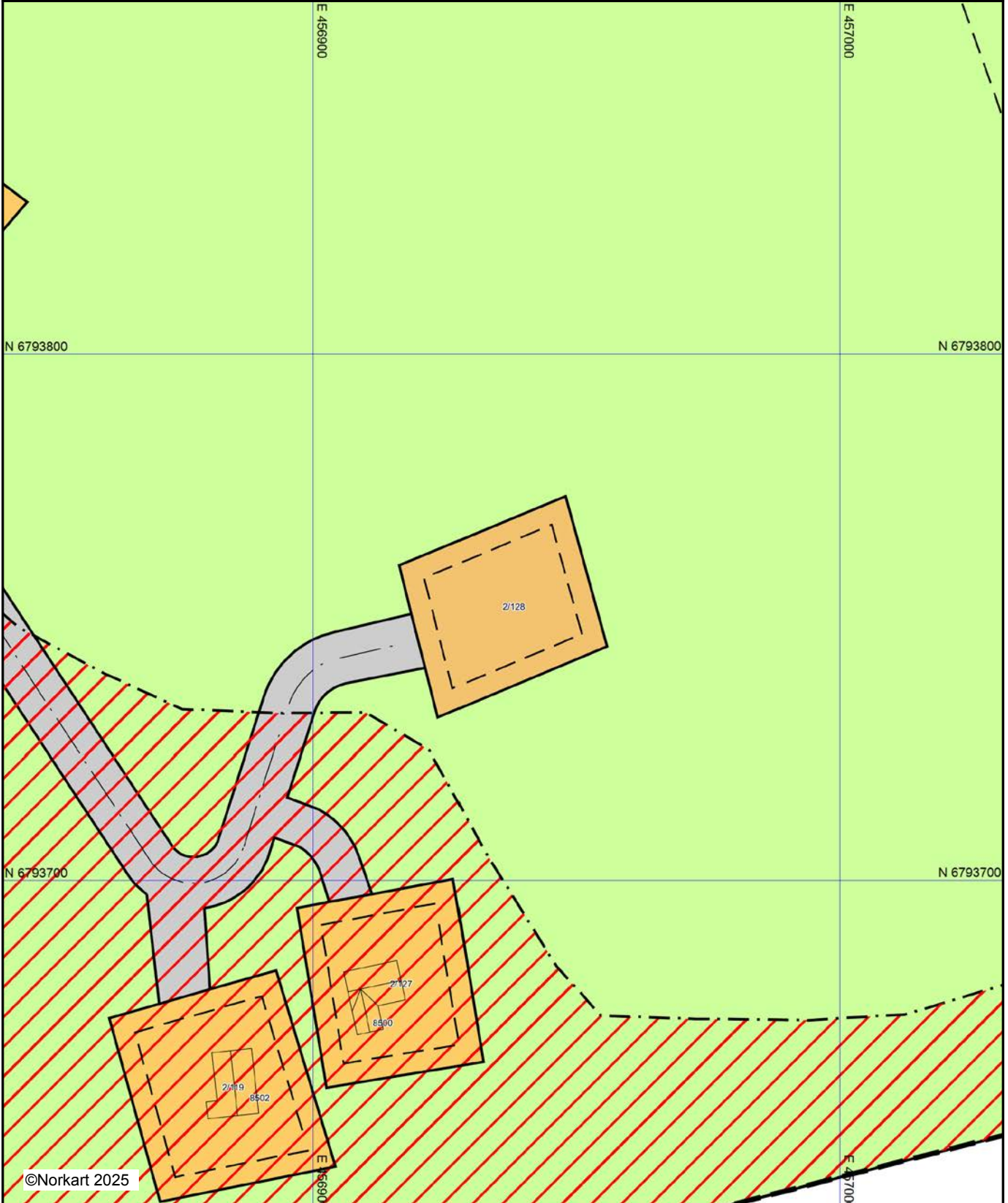
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 2/128
Adresse:
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000




UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1.

 Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

 Veg

 Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområd

 Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)


 Faresone - Ras- og skredfare

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Sikringsonegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Faresonegrense


 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje


 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


Tegnforklaring


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

 Støysone - Rød sone iht. T-1442

 Støysone - Gul sone iht. T-1442


 Angitthensynsone - Hensyn reindrift


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-


 Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense


 Bestemmelsegrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3454 2/128		
Utskriftsdato	08.10.2025	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.

10 Berørte datasett

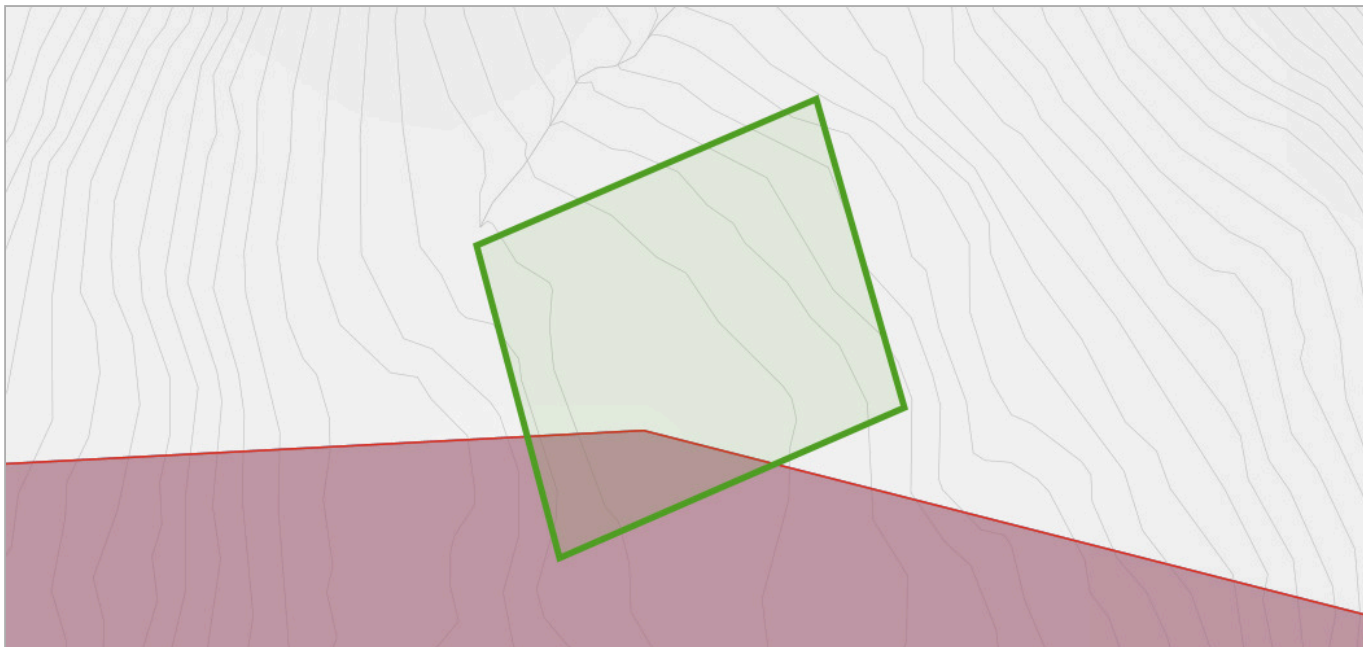
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift vårbeite årstidsbeite
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Inngrepss frie naturområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 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
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 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 flyttleie
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekkleie
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannmitteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	07.10.2025
-------	-----	---------	------------



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.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende 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.

Tegnforklaring

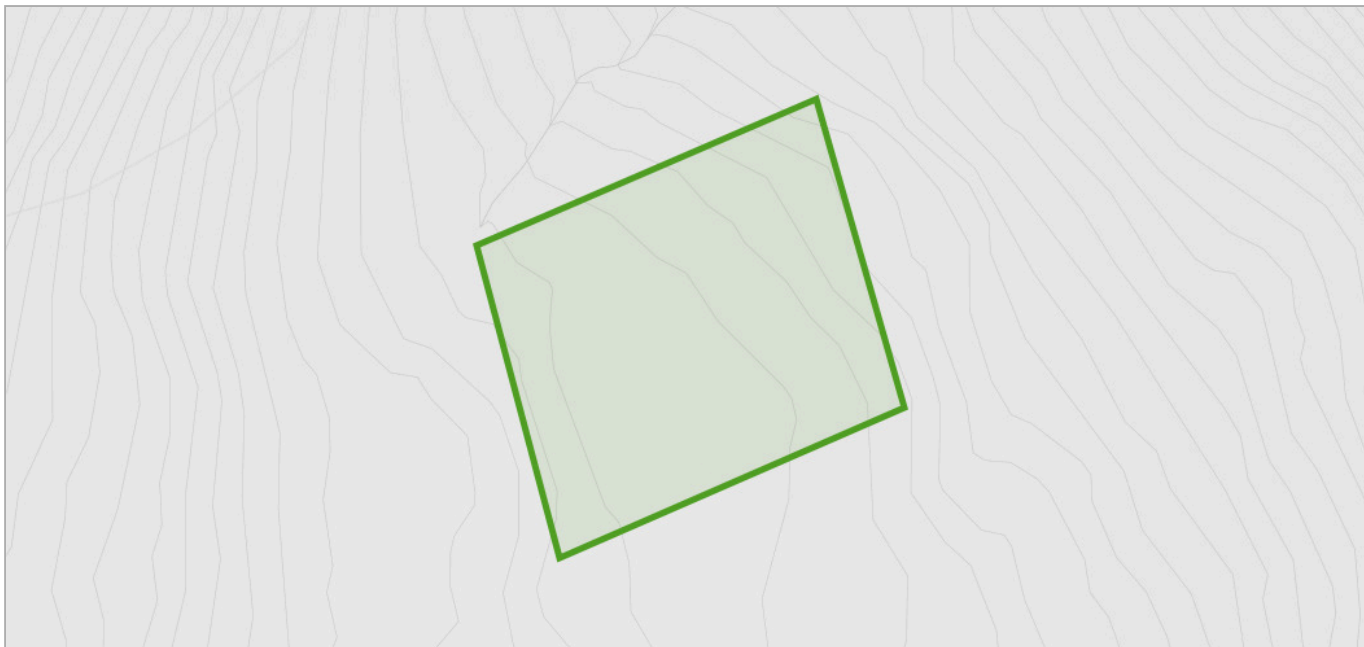
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
--------------	----------	----------------	------------



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

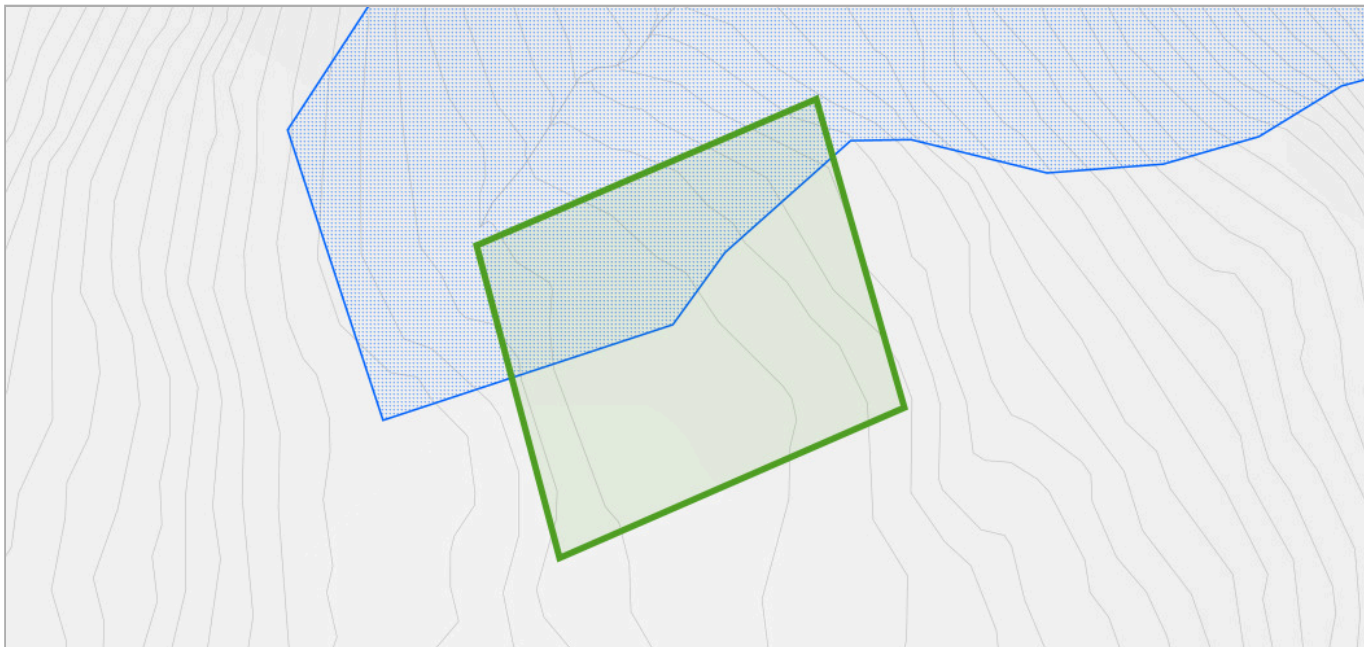
■ Åpen fastmark

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

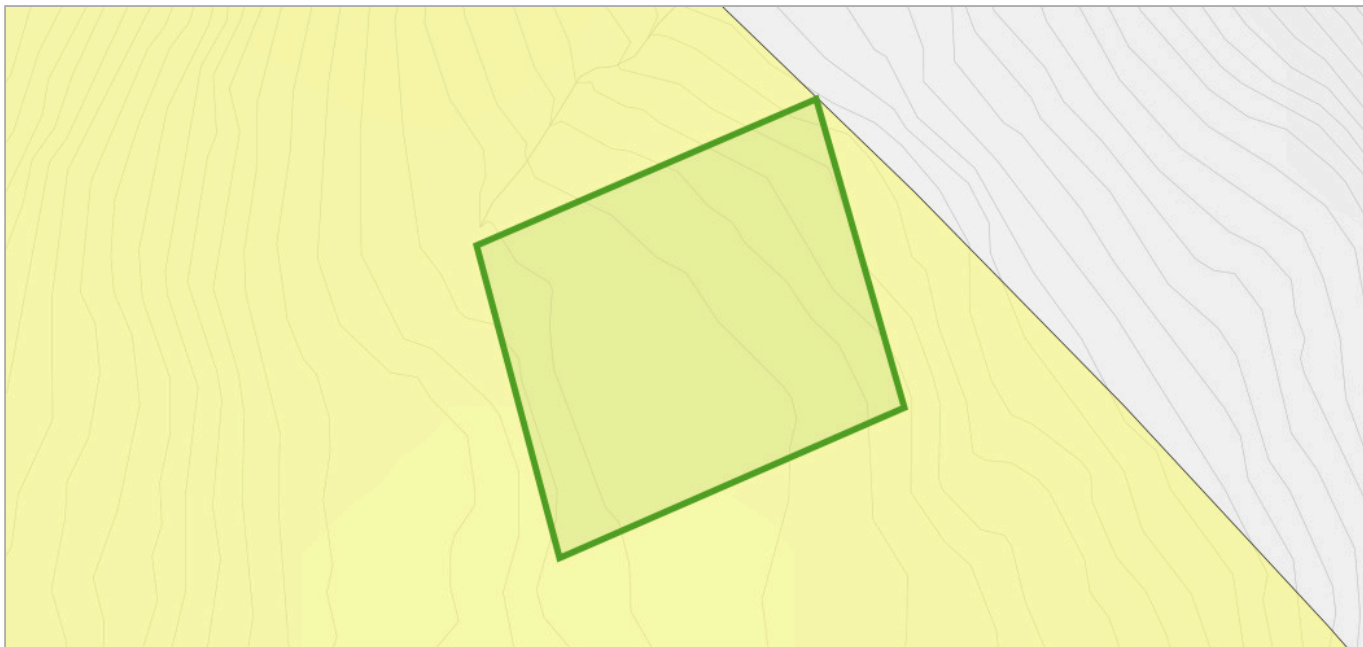
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen 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

Inngrepsfrie naturområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2020
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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.

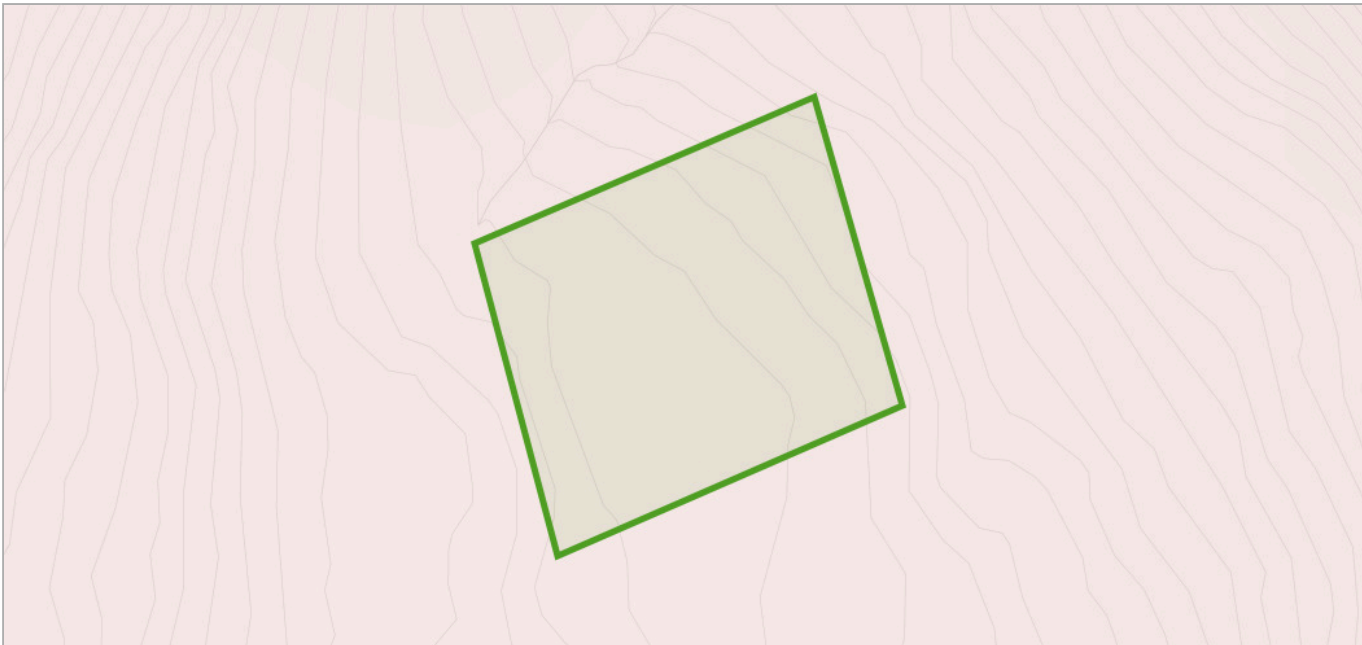
Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

Tegnforklaring

- 1 km buffersone
- 1 km buffersone

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 infiltrasjonsegenskaper 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

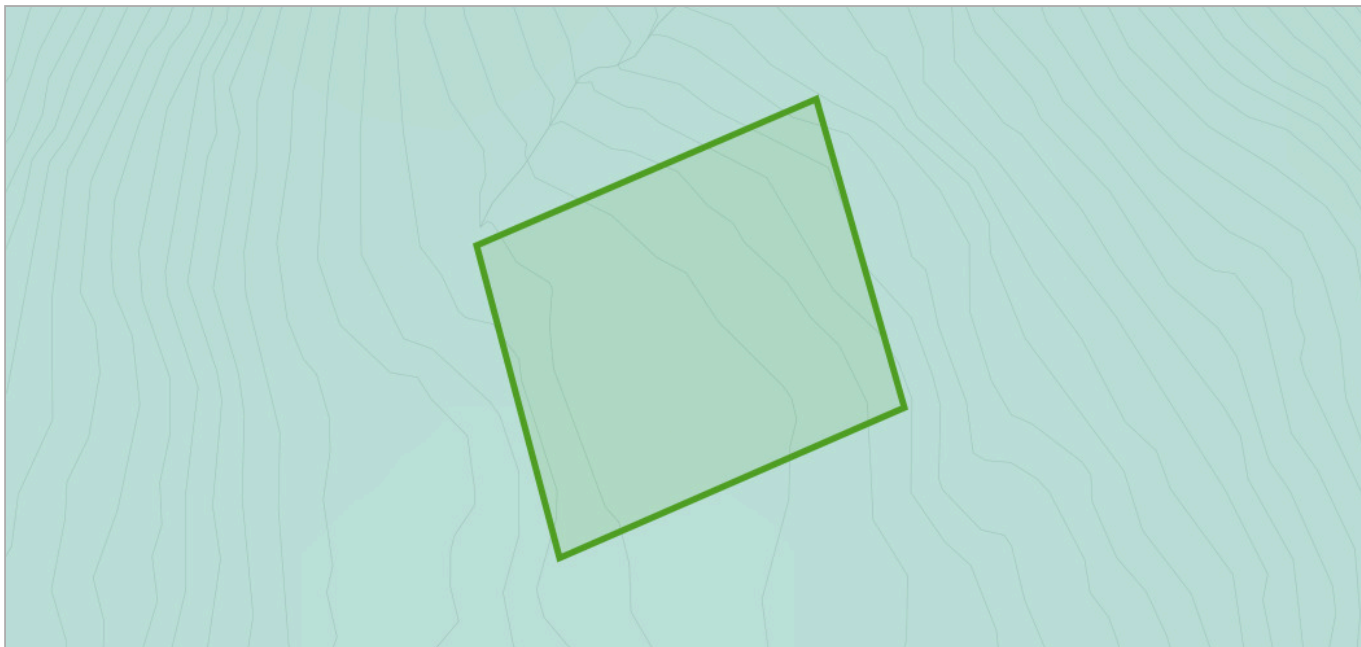
Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

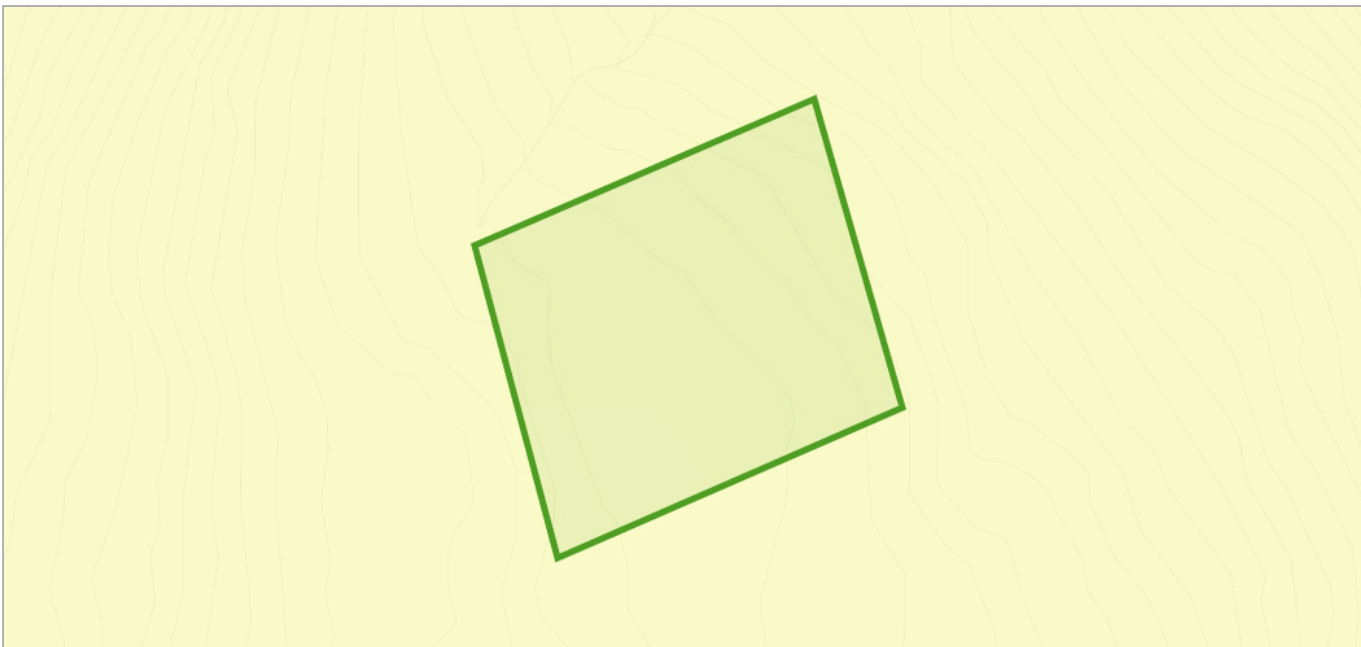
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap med hei over skoggrensen med større innsjø

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

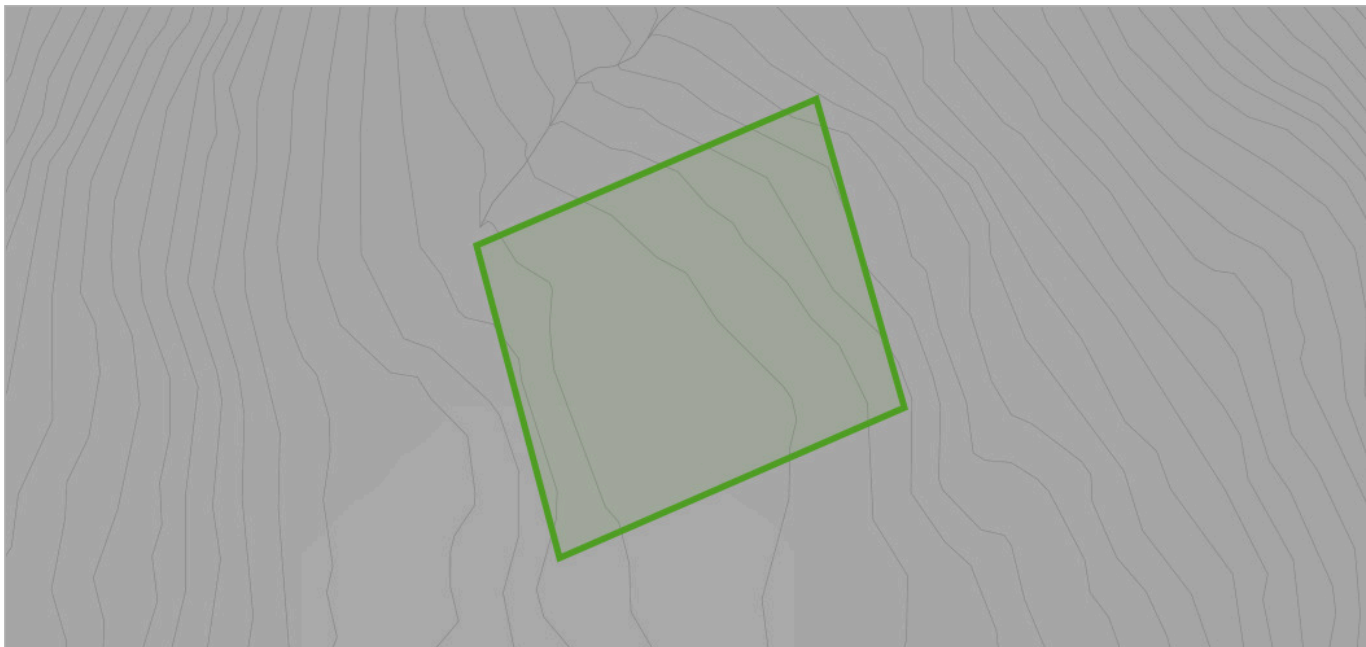
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	07.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

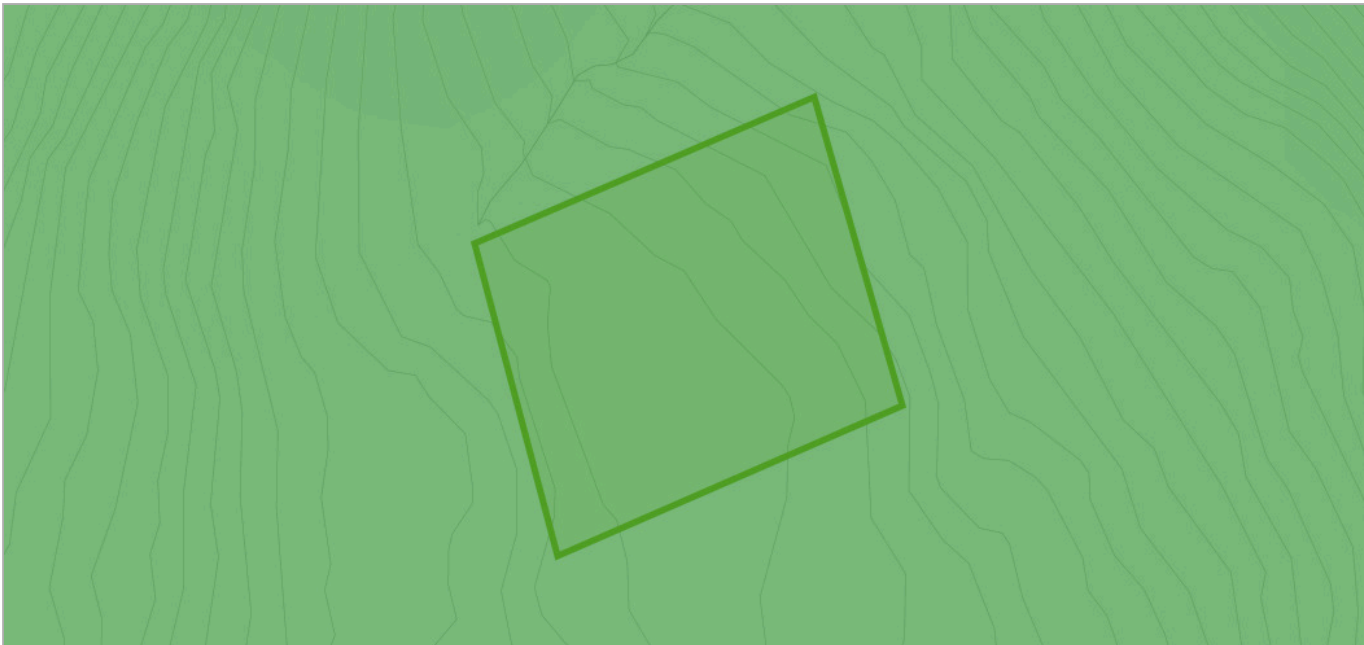
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	07.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

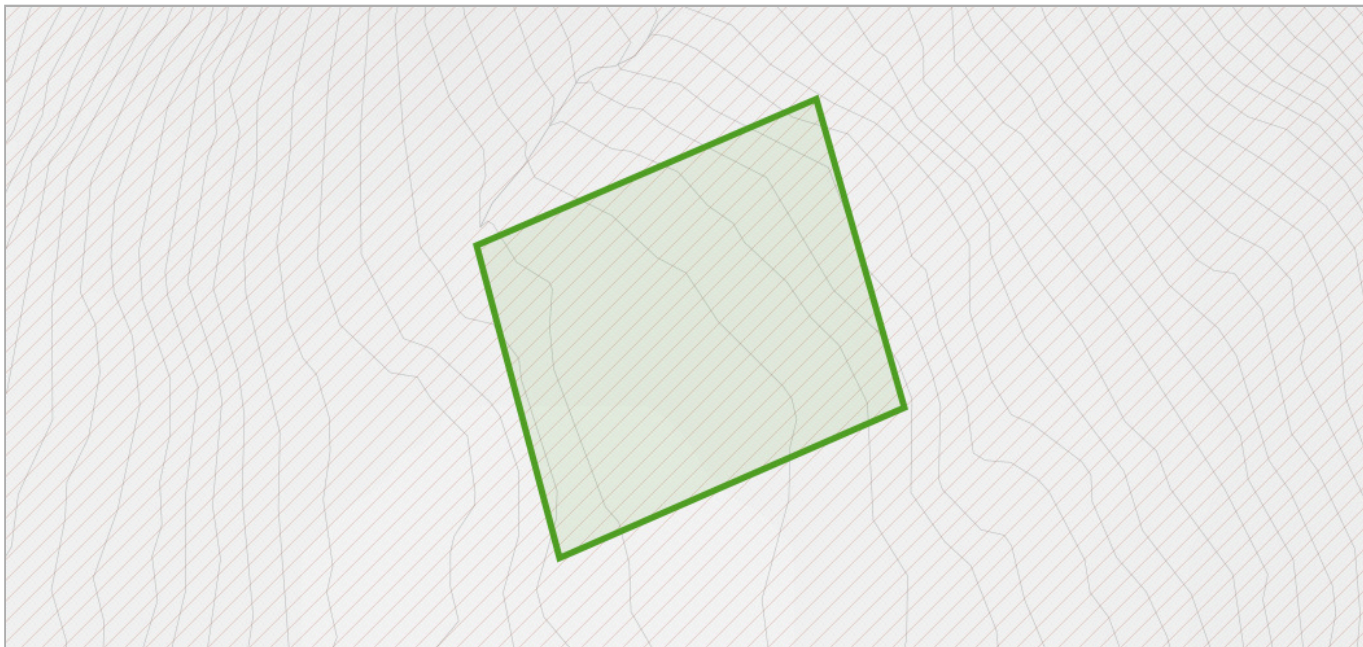
Vårbeite
■ Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

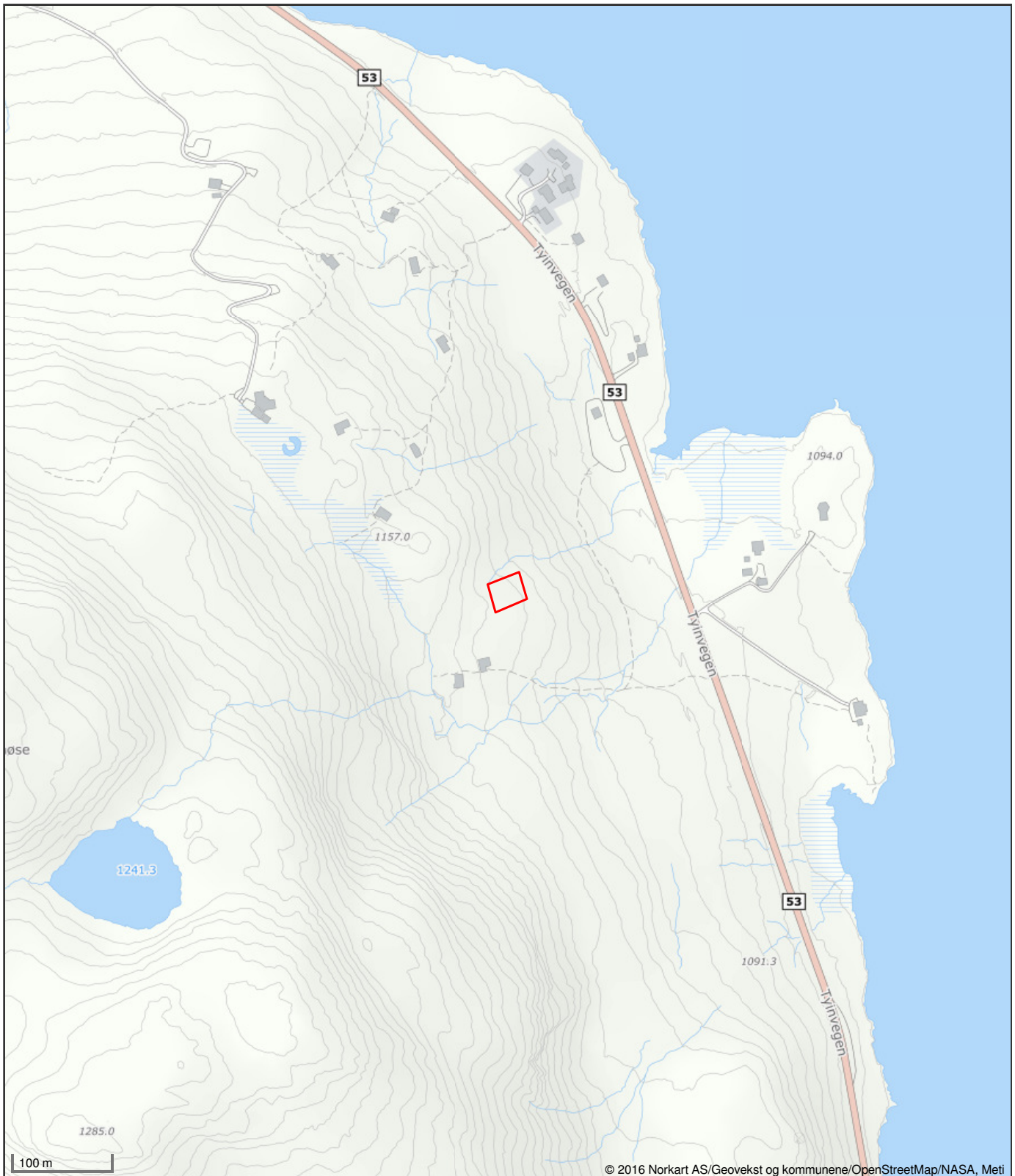
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
TYIN	Tyin



Oversiktskart for eiendom 3454 - 2/128//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Vang Energi Epost <epost@vangenergi.no>
Sendt: fredag 17. oktober 2025 13:17
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Tor Martin Iversen
Emne: SV: Kostnad for å koble eiendom til strømnettet-Ubebygde hyttetomt Gnr 2 Bnr 128

Hei.

Fellesgrøft, individuell grøft og stikkledning er betalt i 2015.
Tilkoblingsavgift vil tilkomme, avhengig av installert effekt. 25A/400V koster i dag kr 19 191,-
Utover dette vil det ikke påløpet kostnader fra Vang Energiverk.

Vennlig hilsen

Jon Teodor Lyster

Økonomi- og kontorsjef

M (+47) 908 72 078

W www.vangenergi.no



Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: fredag 17. oktober 2025 10:37
Til: Vang Energi Epost <epost@vangenergi.no>
Emne: Kostnad for å koble eiendom til strømnettet-Ubebygde hyttetomt Gnr 2 Bnr 128

Hei.

I forbindelse med salgsoppdrag på overnevnte ubebygde tomt, ønsker vi å vite kostnad for en eventuell kjøper ifbm. oppkobling til strømnettet.

Selger har informert om følgende:

Det er betalt for strømtilgang til tomte inkludert nedgravd ledning (ca 130.000). Utgifter for tilkobling til hytte må kjøper selv stå for.



Skatteetaten

Dato
08.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 2 Bnr 128 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 22 687

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 128 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

06.11.2025 kl. 11.58

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

06.11.2025 kl. 11.58

Adresse(r) :**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/408724-1/200 21.05.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
ORDAL KIM ALEXANDER
FØDT: 28.10.1975

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1252419-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1252419-1/200 17.10.2025 **PANTEDOKUMENT**
10:42
Beløp: NOK 900 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1252419-2/200 17.10.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
10:42
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/5229-1/21 30.11.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 2
BNR: 5

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 128 i 3454 VANG kommune

2020/1153350-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 2 BNR: 128

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

3454-2/128/0/0

Offentlig transport

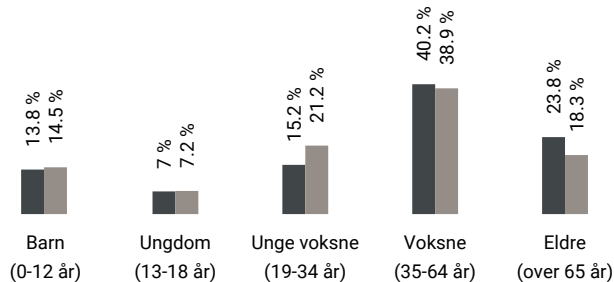
🚏 Reikesteinsøddin 12 min 🚶
Linje NW160 1.2 km

✈️ Sogndal lufthavn Haukåsen 1 t 53 min 🚗

Skoler

Vang barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 28 min 🚗
191 elever, 14 klasser 35.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Vang	1 587	925
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ve barnehage (1-5 år) 21 min 🚗
26 barn 27.8 km

Farnes barnehage (1-5 år) 22 min 🚗
35 barn 28.3 km

Uravegen barnehage (1-5 år) 23 min 🚗
39 barn 28.7 km

Dagligvare

Joker Tyinkrysset 9 min 🚗
Søndagsåpent 10.8 km

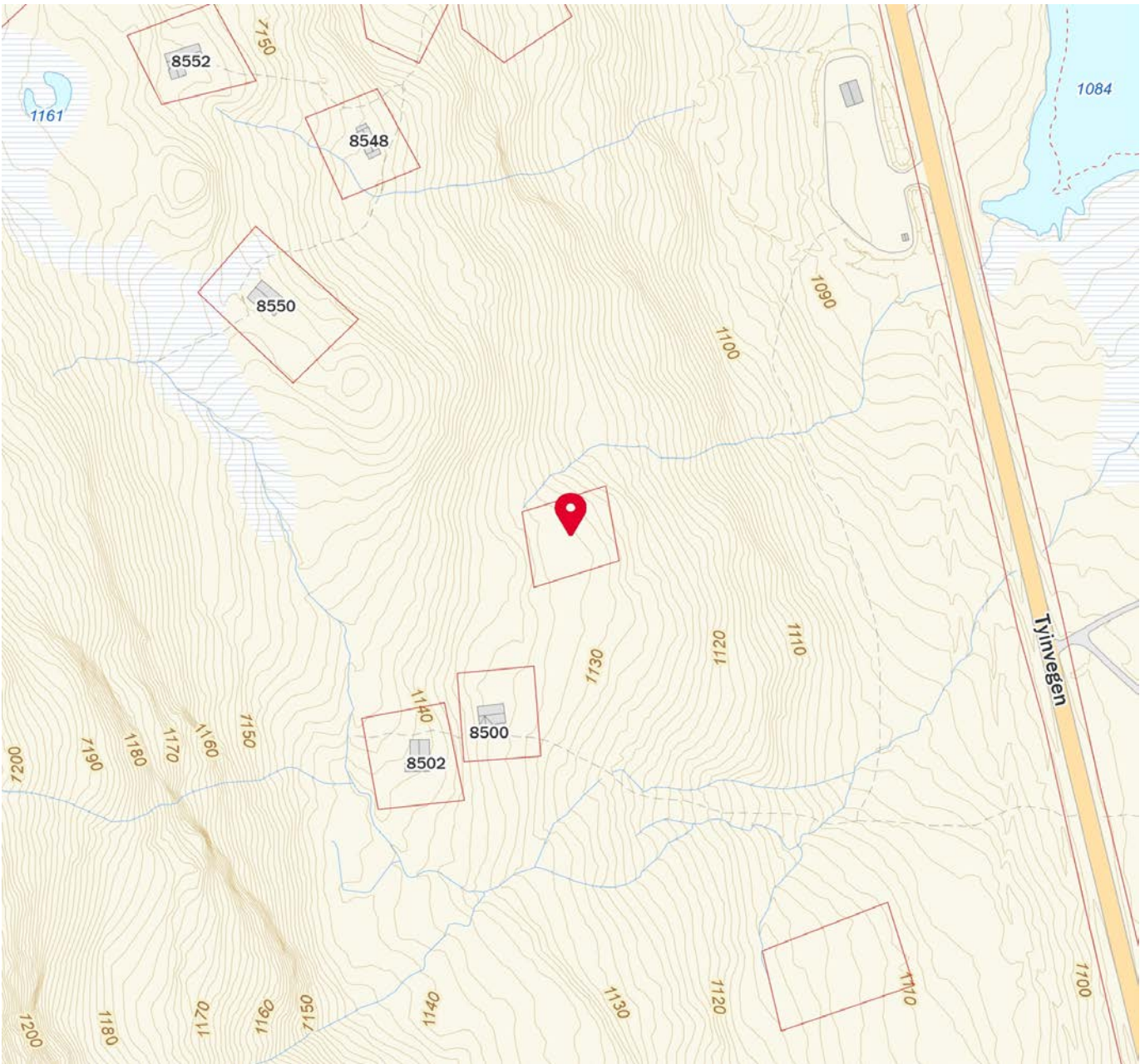
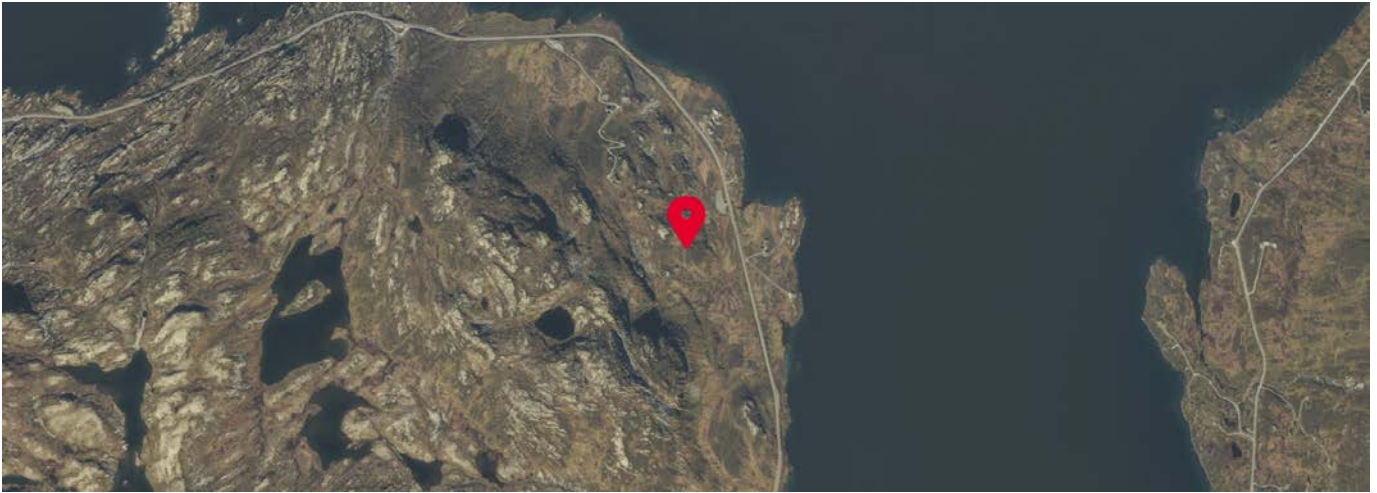
Kiwi Øvre Årdal 20 min 🚗


Sport

🏀 Øvre Dalen ballbinge 14 min 🚗
Ballspill 17.1 km

🏊 Øye skule, gymsal 18 min 🚗
Aktivitetshall 22.3 km

🏊 Gold's Gym 21 min 🚗



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressedressparebank.no



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Reikesteinsøddin
2985 TYINKRYSSET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld**Telefon:** 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre