

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Sigrun Elin Tvedt
Helge Bakke

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 110/137 kvm
Tomtstr.: 960.8 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 220
Oppdragsnr.: 1201250167

Vakker fritidseiendom beliggende i storslått natur nær Nystuen og Otrøvatnet. Nydelig utsikt.

Øvre Jorde 4 er en familievennlig fritidseiendom, åpent og fritt beliggende i et nydelig fjellområde med mektig natur og et utall turmuligheter. Eiendommen ligger i fremste rekke i «Nystøga hyttegrend», ca. 1 010 moh, og har gode solforhold og storslått utsikt til bl.a. Otrøvatnet, Børrenøse, Filefjell skitrek, Gudbrandslie, Vardefjell og Suletind.

Eiendommen har en romslig hytte med koselig loftsetasje og solrike terrasser. I lysthuset er det terrassedører av glass og innlagt strøm, slik at også dager og kvelder med ruskevær kan nytes "ute", tett på naturen. På tunet er det et vakkert uthus med "klokkeårn", oppført i samme stilrene stil som øvrig bebyggelse, med bla. vakre utskjæringer og torv på taket.

Det er bare å glede seg til gode dager i vakre omgivelser - Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	70
Informasjon fra kommunen	76
Energiattest	112
Informasjon om el-anlegg	113
Bekreftelse på formuesverdi	114
Grunnbok og tinglyst dagbok	115
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om Øvre Jorde 4

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 27 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 56 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Tre soverom og disponibelt rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse.

2. etasje

9 kvm Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Bod

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Uisolert oppholdsrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal målt innvendig på stedet.

--

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

960.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt beliggende i hellende terreng. På tomta er det fine plener og uteområder for lek og moro. Gruset adkomst og parkeringsplass for flere biler.

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 grensene grønne (middels nøyaktige).

Beliggenhet

Åpent og solrikt på vakre Filefjell, ikke langt fra historiske Nystuen, finner du denne vakre fritidseiendommen i «Nystøga hyttegrend». Den ligger i fremste rekke med storslått utsikt til bl.a. Otrøvatnet, Børrenøse, Filefjell skitrekk, Gudbrandslie, Vardefjell og Suletind. Eiendommen ligger omlag 1 010 moh. og er lett tilgjengelig fra både Øst- og Vestlandet året rundt. E16 har de siste årene vist seg som en meget vintersikker fjellovergang, og med den nye tunnelen er det svært liten trafikk på «gamle E16» forbi Nystuen.

Dette vakre fjellområdet er en drøm for alle som er glade i naturen og ønsker gode turmuligheter sommer som vinter. Her er det et utall av både enkle og mer krevende turmål for store og små. Støgonøse er en flott utsiktstopp som ligger like bak hytta. Turer til DNT-hyttene Slettingsbu og Sulebu, og ikke minst selve Suletinden (1 780 moh.), kan anbefales. Det samme kan turer langs Kongevegen, til Kyrkjestølane og Maristuen m.m. Den restaurerte Kongevegen over Filefjell ble i 2014 tildelt Vakre Vegers Pris og er en turopplevelse i seg selv. Ved Kyrkjestølane ligger St. Thomas-kyrkja, som opprinnelig var en liten stavkirke viet til erkebiskopen av Canterbury i 1162. Med kort vei til den vestre delen av Jotunheimen er mulighetene også mange for den som «samler» på tusenmeterstopper.

Vinterstid kan en glede seg over oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover fantastisk høyfjellsnatur. Nærmeste skiløype finner en ca. 100–200 meter fra hytta, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut på tur. Til Tyin-Filefjell Skisenter, som er et flott anlegg med hele 5 heiser og 17 nedfarter, er det ca. 5 minutters kjøring. 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. På Tyinkrysset, ca. 5 km fra hytta, finner en Filefjellsenteret med dagligvarebutikk, sportsbutikk og bensinstasjon. Om noen skulle ha lyst på et fristende måltid, serverer Filefjellstuene kortreist mat i hyggelige omgivelser.

Med sin vakre natur er Filefjell et populært utgangspunkt for turer for hele familien. Sommerstid kan en gå på fine stier innover fjellet og kanskje plukke med noen multer på turen. I flere fiskevann er det muligheter for å leie båt, og sjansene for å få fisk er gode. Området kan også tilby småviltjakt.

Vi ønsker velkommen til vakre Filefjell og Øvre Jorde 4 – en vakker, romslig og familievennlig eiendom i nydelig høyfjellsnatur!

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

Hytte, lysthus og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/Glenn Rotebakkdokken

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Byggeår: 2009.

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

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt.

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, taktekking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfalset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer.

Vinduer: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass som har utvendig sprosse.

Dører: Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje har 2 stk og stue/spisestue har 2 stk terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og utvendig sprosse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Romslig terrasse utført i tre, deler er overbygget (totalt 47 m²). Loftsetasje har overbygget veranda utført i tre (9 m²). Pga. snø var besiktigelsen begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 1. etasje har oppforet tregulv. Etasjeskille er av bjelkelag.

Pipe og ildsted: Stue har murt peis med rentbrennende peisinnsats tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Rom Under Terreng: Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer (areal 3 m² og høyde 1,35 m). Gulv er av støpt betong på grunnen med overflate av gulvbelegg. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble foretatt fuktsøk av overflater uten at det ble registrert indikasjoner på fukt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeåret, men det er ikke kjent eller undersøkt i detalj når denne ble etablert.

Grunnmur og fundamenter: Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Utvendige fasadeplater av fibersement. Terrasse er fundamentert på støpte punktfundamenter. Pga. snø inntil grunnmuren var besiktigelsen begrenset.

Terrengforhold: Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Montert vannmåler.

-

Uthus

Byggeår: 2009

Standard: Enkel standard.

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfaset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Ytterdør av tre. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Takteking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Montert "klokkeårn". Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Innvendig er det lagt tregulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med belysning og stikkontakter.

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

-

Lysthus

Byggeår: 2012

Standard: Enkel standard

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av grindverk utvendig kledd med stående villmarkskledning. Montert terrasseskyvedør i aluminium med isolerglass. Vinduer plassbygde i tre med faste glass. Taket er et saltak av sperrer tekket med torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Takrenner av tre. Innvendig er det lagt skiferheller på gulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med stråleovn, belysning og stikkontakter.

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

-

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprenning.

Konsekvens/tiltak: Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprenge nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ikke kjent hvordan taket er luftet eller om det er luftet, dvs. det er ikke synlig luftespalte under raft.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet, og det bør innhentes dokumentasjon dersom dette ikke kan bekreftes visuelt.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Pipe og ildsted

Registrert mindre riss i puss i peiskapp og mellom kappe og pipe. Det er ikke kjent om det er sotluke (kan være skjult bak kjøkkeninnredning).

Konsekvens/tiltak: Tiltak anses som ikke nødvendig if orhold til riss, men forholdene bør holdes under oppsikt. Det må undersøkes nærmere om det er sotluke bak kjøkkeninnredning. Sotluke skal være tilgjengelig og avstand til brennbart må være minimum 30 cm, alternativt må det settes inn sotlukestein.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er trepanel på vegger i våtsonen dusj og servant.

Konsekvens/tiltak: Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke benyttet mansjetter på røroppstikk under servantskap.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av

synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte var tapet igjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Ved bruk av avtrekksvifte må tape fjernes.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelerskap er plassert noe tungvint bak hyller, det må fjernes løsøre og hyller for tilkomst. Det er ikke montert endetettinger på rør-i-rør i servantskap bad og benkeskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det må monteres tettemuffer i enden av varerør der dette mangler. Manglende endetetting av varerør kan føre til unødige følgeskader ved eventuell lekkasje.

TG3

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert lokalt motfall mot sluk fra motsatt hjørne under servant. Overflater av fliser har stedvis noe avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør etableres korrekt fall mot sluk ved en eventuell fornying av våtrommet, for å sikre at vann ledes effektivt bort og unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing av overflatebehandling på flisene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot fukt.

Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av fall på gulv i forbindelse med fornying av

våtrommet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Den nåværende løsningen forutsetter forsiktig bruk av utslagsvask. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

TGIU

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtrom mot våtrom/yttervegger/trapp). Det er foretatt fuktsøk på overflater uten indikasjoner på fukt.

Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Helse, miljø og sikkerhet

Slukkeutstyr er skumslukker 9 kg (2006). Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen er bratt og følger ikke trappeformel eller gjeldende forskrift. I tillegg er trappen smal, med en bredde på under 70 cm.

Skumslukkeren er fra 2006, og dette overskrider kravet om at slukkeutstyr ikke skal være eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Verditakst

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon. Dette følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytte:

Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og trapperom.

Loftsetasje: Tre soverom og disponibelt rom (lekerom/kontor el.)

Lysthus:

Uisolert oppholdsrom.

Uthus:

Bod.

Standard

Øvre Jorde 4 er en vakker fritidseiendom som ligger åpent og fritt i et nydelig fjellområde omgitt av mektig natur og et utall turmuligheter. Eiendommen ligger i fremste rekke i «Nystøga hyttegrend», ca. 1 010 moh., og har gode solforhold og storslått utsikt til bl.a. Otrøvatnet, Børrenøse, Filefjell skitrek, Gudbrandslie, Vardefjell og Suletind.

Eiendommen har en pent opparbeidet eiertomt med fine plener og gruset parkeringsplass. Bebyggelsen med hytte, lysthus og uthus er stilfull og gjennomført i vakre materialer, med bl.a. torv på taket og utskjæringer i forbindelse med vinduer, terrasser og inngangsparti. Med romslig hytte, hyggelige uteplasser og alle fasiliteter er det enkelt å samle store og små til opplevelsesrike dager på fjellet.

Hytta har, som nevnt, flere hyggelige uteplasser. I tillegg til en stor, delvis overbygd terrasse på hovedplan, har hytta en overbygd terrasse i 2. etasje. Den har også et koselig lysthus med hellelagt skifergulv. Terrasseskyvedør med isolerglass, samt innlagt strøm med stråleovn og belysning, gjør dette til et flott sted å samles – selv på dager og kvelder med litt ruskevær.

Inne i den lyse og vakre hytta kan en nyte nærheten til naturen i åpne og luftige rom med pene farge- og materialvalg. Det er åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken, hvor det er mønt himling med downlights og bjelker i stue, samt flat himling med bjelker i spisestue. Fra rommene er det nydelig utsikt til Otrøvatnet og fjellene rundt, og det er to utganger til terrassen. I stua er det også en hvitmalt peis med innsats som sørger for lun varme og en hyggelig stemning i rommet.

Kjøkkenet ligger i fin nærhet til spisestuen og har lys kjøkkeninnredning i heltre, samt benkeplate i behandlet heltre eik med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og praktiske glassplater på vegg bak oppvaskkum og koketopp. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Innredningen har også innebygd kjøkkenventilator, og over vinduet er det en hylle med innfelte downlights. Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer.

I hyttas hovedetasje er det ett romslig soverom med fin plass til dobbeltseng og garderobeskap. Ytterligere soveplasser finner man i den hyggelige loftsetasjen. Her er det en koselig stue/soverom med himmelseng, og det er to soverom, også disse med sjarmerende skråtak. Fra to av soverommene er det utgang til den overbygde terrassen. I etasjen er det også et rom med et lite vindu og lavere takhøyde. Rommet er ikke godkjent som soverom/rom for varig opphold, men vil garantert være et populært lekerom for de yngste. Det kan også gjerne brukes som loftsstue eller kanskje kontor, om en er heldig og kan jobbe fra hytta.

Hyttas bad ligger i hovedetasjen og har et pent gulv med keramiske fliser og varmekabler. På badet er det heltre baderomsinnredning med to nedfelte servanter, frittstående dusjkabinett og toalett. I yttervegg er det vanlig ventil og elektrisk

avtrekksvifte.

Nær badet er det et praktisk vaskerom/teknisk rom med stålkum og opplegg for vaskemaskin. I rommet er det godt med plassbygde hyller, i tillegg til varmtvannsbereder og gulvmontert toalett. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, og det er montert mekanisk vifte i yttervegg.

Flislagt gulv med varmekabler er det også i hyttas fine vindfang. En stilfull inngangsdør med glassfelt ønsker alle velkommen inn.

Ute på tunet er det et frittstående uthus, oppført i samme gjennomførte stil som hytta, men med vakkert «klokketårn» på taket. I uthuset er det innlagt strøm med belysning og stikkontakter, og det er god plass til ved, ski og annet utstyr.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert og uten frittstående hvitevarer, kun integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Øvrig innbo og løsøre medfølger heller ikke i handelen.

De to lysekronene medfølger ikke i handelen.

Hytta vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtakelse, men overleveres slik den fremstår på visning.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber til tomtegrensen.

Selger har benyttet mobilt bredbånd og parabol.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Vang kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 25.07.2023. Ingen anmerkninger.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

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.

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

-

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Peis med rentbrennende innsats.

"Ring hytta varm".

Informasjon om strømforbruk

Vang energi opplyser:

Anlegget er sist kontrollert og godkjent 05.06.2021.

Årsforbruk for 2025 var 5092 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.140,-. Akonto vann: Årsprognose: kr. 154,56. (Grunnlag 4 m3 á kr. 38,64).

Avløp: Årlig abonnement kr. 4.600,-. Akonto avløp: Årsprognose: kr. 217,12. (Grunnlag 4 m3 á kr. 54,28).

Målerleie pr. år: kr. 493,12.

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feiegebyr pr år: kr. 457,-.

Målerstand vannmåler: 108 pr. 21.12.2024. Årsavlesningen - Ekstern kilde. Forbruk 2024: 4

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 860.160,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg opplyser selger at må man påberegne utgifter til:

Velavgift kr. 10.000 pr år. Velavgiften inkluderer kostnader til brøyting (ca kr 5.000), løypeavgift (ca kr. 1.000,-) og veivedlikehold (ca kr 4.000,-)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 1, bruksnummer 220 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:

3454/1/220:

06.03.2000 - Dokumentnr: 962 - Erklæring/avtale

GJELDER NYSTØGA HYTTEGREND H2

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: VANG KOMMUNE
Overført fra: Knr:3454 Gnr:1 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 6671 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3454 Gnr:1 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 1624960 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0545 Gnr:1 Bnr:220

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hytta datert 10.09.2010.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bod på søknadstegning er innredet som vaskerom, noe som krever søknad om
bruksendring. Bruksendring er ikke søkt.
Det disponible rommet i 2.etasje er ikke skissert i byggetegningene. Det er derfor ikke
kjent om rommet er byggesøkt. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig
opphold, pga. lav romhøyde
og for lite dagslysinfall.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.2010.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommunedelplaner

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

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 2015003-2

Navn: Kommunedelplan Tyinkrysset

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id: 0545R016

Navn: R16 -Nystuen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.06.2002

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/65/0545R016.PDF>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Kulturminner - Kulturmiljøer: Filefjell aust. M-KULA

- Radon: Moderat til lav aktisomhetsområde
- Reindrift høstbeite II
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift sommerbeite I
- Reindrift vårbeite I
- Delfelt vannkraft Utrovatn, Eidsfoss kraftverk
- Verneplan for vassdrag - Otrøelva

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 4.479,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,13 % 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

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

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

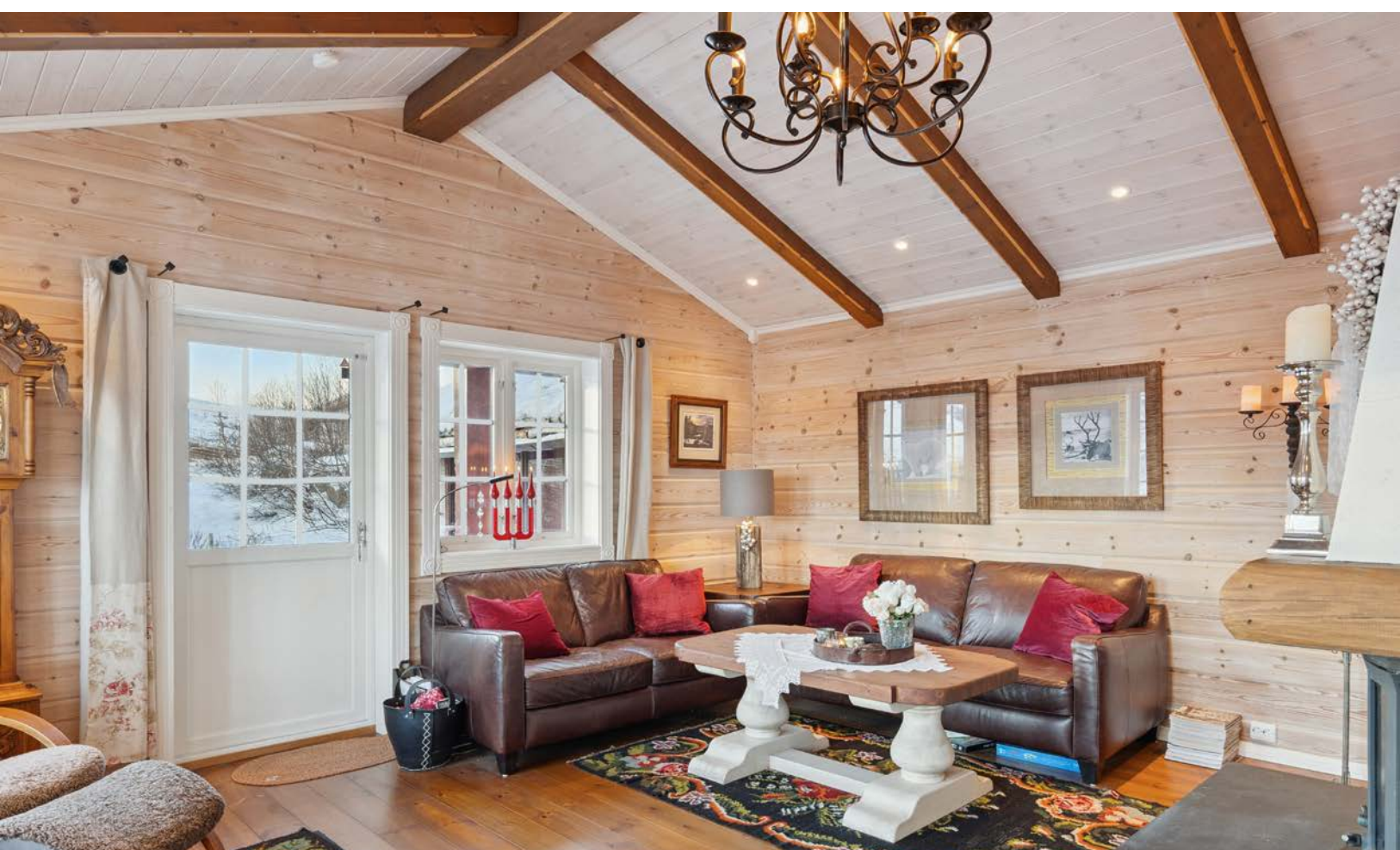
Salgsoppgavedato

06.02.2026



Velkommen inn!













**Lys og koselig
loftsetasje!**







**Ytterligere rom
hovedetasje/kjeller**





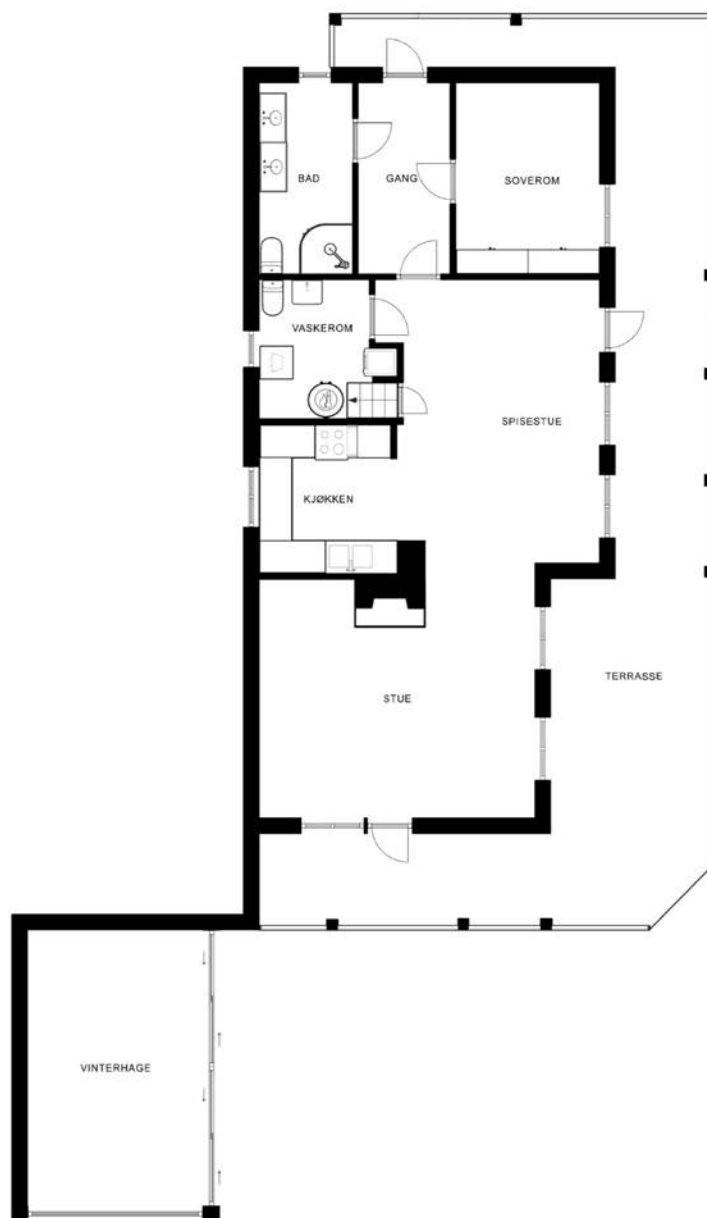


**Solrike uteområder
med nydelig utsikt!**





Plantegning

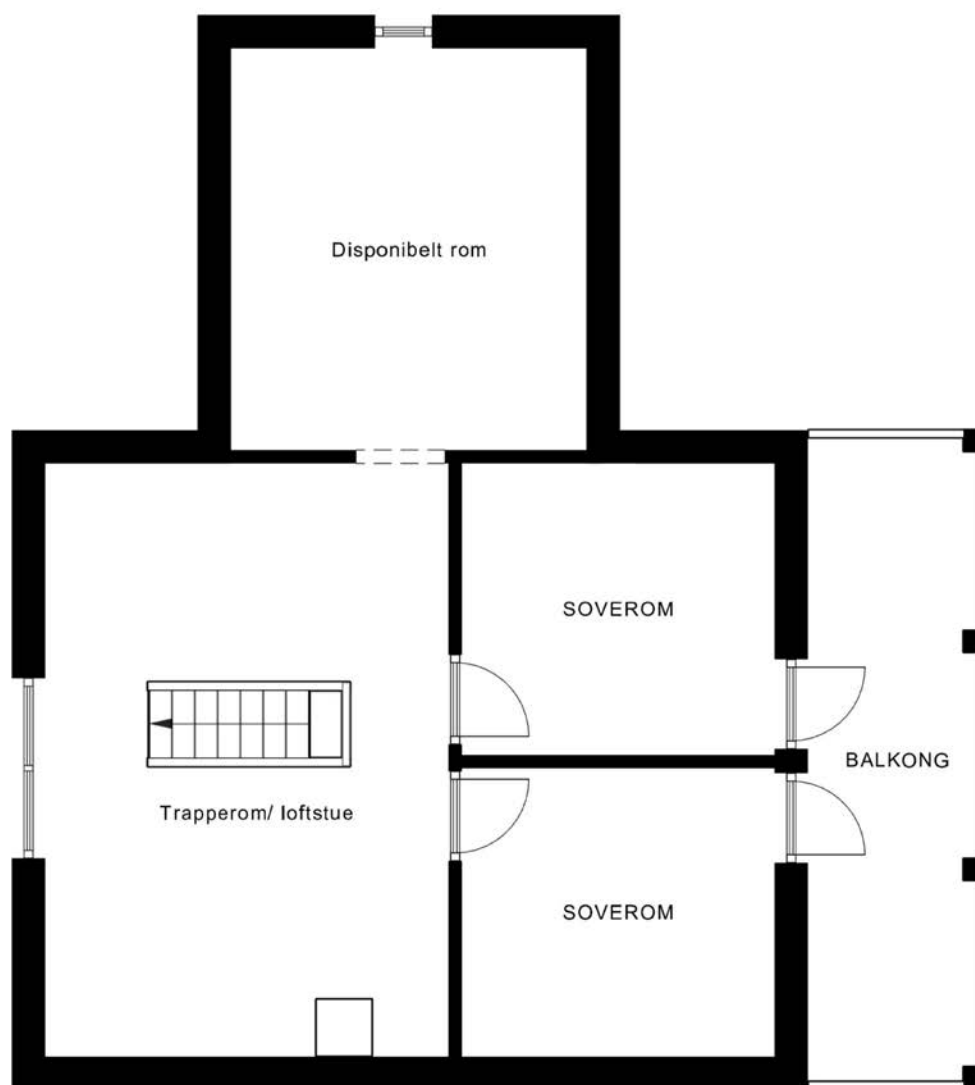


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

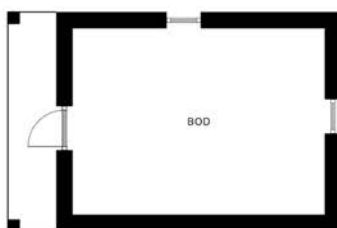


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Jorde 4 , 2985 TYINKRYSSET

 VANG kommune

 gnr. 1, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18735-1464

Referansenummer: NI1950

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026020



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdøkken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.



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.



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.



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

Tradisjonell fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje med loftsetasje/hems over deler.

Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfalsert "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje har 2 stk og stue/spisestue har 2 stk terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og utvendige sprosser. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass som har utvendig sprosse.

Romslig terrasse utført i tre, deler er overbygget (totalt 47 m²). Loftsetasje har overbygget veranda utført i tre (9 m²).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser. Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel. Innerdører er kompakte malte fyllingsdører.

1. etasje har oppforet tregulv. Etasjeskille er av bjelkelag.

Stue har murt peis med rentbrennende peisinnsats tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer (areal 3 m² og høyde 1,35 m). Gulv er av støpt betong på grunnen med overflate av gulvbelegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 26 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning i heltre med 2 stk nedfelte servanter, klosett og dusjkabinett.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vaskerom:

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Utslagsvask i rustfritt stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med høyskap, skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i behandlet heltre eik med nedfelt kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerskap plassert i vaskerom. Avløpsledninger er av plast. Montert selvtømmende utekran. Varmtvannsbereeder 200 liter montert i vaskerom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Dreneringen er fra byggeåret, men det er ikke kjent eller undersøkt i detalj når denne ble etablert.

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Utvendige fasadeplater av fibersement. Terrasse er fundamentert på støpte punktfundamenter.

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Montert vannmåler.

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

[Gå til side](#)

Slukkeutstyr er skumslukker 9 kg. Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod på søknadstegning er innredet som vaskerom, noe som krever søknad om bruksendring. Det ene soverommet i loftsetasjen er ikke inntegnet på søknadstegning. Det tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold, pga. lav romhøyde og for lite dagslysinfall.

Uthus

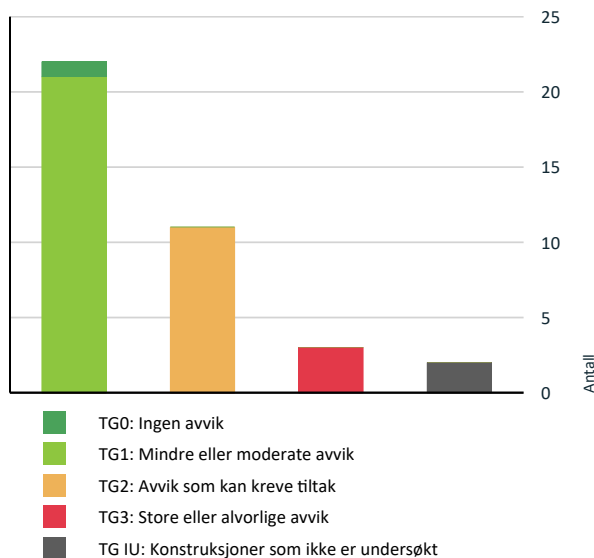
- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

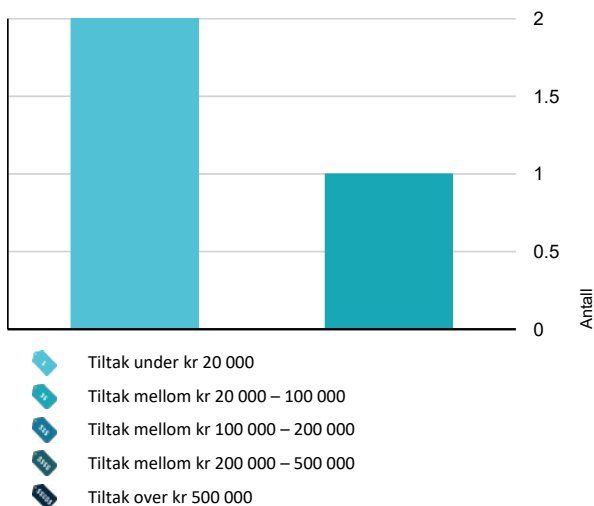
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 1 Bnr. 220 i Vang kommune. Rekvirent er Helge Bakke. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmur og yttertak var begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Oppgitt av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, takteking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfaset "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakskonstruksjon av sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan taket er luftet eller om det er luftet, dvs. det er ikke synlig luftespalte under raft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet, og det bør innhentes dokumentasjon dersom dette ikke kan bekreftes visuelt. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass som har utvendig sprosse.

Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje har 2 stk og stue/spisestue har 2 stk terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og utvendig sprosse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romslig terrasse utført i tre, deler er overbygget (totalt 47 m²). Loftsetasje har overbygget veranda utført i tre (9 m²). Pga. snø var besiktigelsen begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser.
Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har oppfjort tregulv. Etasjeskille er av bjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Stue har murt peis med rentbrennende peisnnsats tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mindre riss i puss i peiskapp og mellom kappe og pipe. Det er ikke kjent om det er sotluke (kan være skjult bak kjøkkeninnredning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig if orhold til riss, men forholdene bør holdes under oppsikt. Det må undersøkes nærmere om det er sotluke bak kjøkkeninnredning. Sotluke skal være tilgjengelig og avstand til brennbart må være minimum 30 cm, alternativt må det settes inn sotlukestein.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Under kjøkkenet er det en kjellerkulp av nedsatte kumringer (areal 3 m² og høyde 1,35 m). Gulv er av støpt betong på grunnen med overflate av gulvbelegg. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble foretatt fuktsøk av overflater uten at det ble registrert indikasjoner på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i behandlet heltre.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er kompakte malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeåret og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel på vegger i våtsonen dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 26 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lokalt motfall mot sluk fra motsatt hjørne under servant. Overflater av fliser har stedvis noe avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres korrekt fall mot sluk ved en eventuell fornying av våtrommet, for å sikre at vann ledes effektivt bort og unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing av overflatebehandling på flisene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot fukt.

Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av fall på gulv i forbindelse med fornying av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Viser motfall under baderomsinnredning

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtzone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørking. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet mansjetter på røroppstikk under servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Viser røroppstikk under mansjetter under servantskap.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i heltre med 2 stk nedfelte servanter, klosett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende entré mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeåret og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 20 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Viser røroppstikk vannledning uten mansjett

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - Vegger

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Den nåværende løsningen forutsetter forsiktig bruk av utslagsvask. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Viser våtsone utslagsvask uten membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i rustfritt stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte var tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ved bruk av avtrekksvifte må tape fjernes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtrom mot våtrom/yttervegger/trapp). Det er foretatt fuktsøk på overflater uten indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med høyskap, skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i behandlet heltre eik med nedfelt kjøkkenvask. Integreerte hvitevarer med komfyr, kokeopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelerskap plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap er plassert noe tungvint bak hyller, det må fjernes løsøre og hyller for tilkomst. Det er ikke montert endetettinger på rør-i-rør i servantskap bad og benkeskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerør der dette mangler. Manglende endetetting av varerør kan føre til unødige følgeskader ved eventuell lekkasje.



Viser fordelerskap uten merking.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Andre VVS-installasjoner

Montert selvtømmende utekran.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i vaskerom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i entré. Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektrikerfirma Kjell Dalåker i Vang, tlf 61 36 70 56.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Elektriker Kjell Dalåker i Vang.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja Anlegget er fra byggeåret og har ikke blitt kontrollert senere år, av den grunn anbefales en kontroll.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG I Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, men det er ikke kjent eller undersøkt i detalj når denne ble etablert.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Utvendige fasadeplater av fibersement. Terrasse er fundamentert på støpte punktfundamenter. Pga. snø inntil grunnmuren var besiktigelsen begrenset.

! TG IU Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Montert vannmåler.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Slukkeutstyr er skumslukker 9 kg (2006). Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen er bratt og følger ikke trappeformel eller gjeldende forskrift. I tillegg er trappen smal, med en bredde på under 70 cm.

Skumslukkeren er fra 2006, og dette overskrider kravet om at slukkeutstyr ikke skal være eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

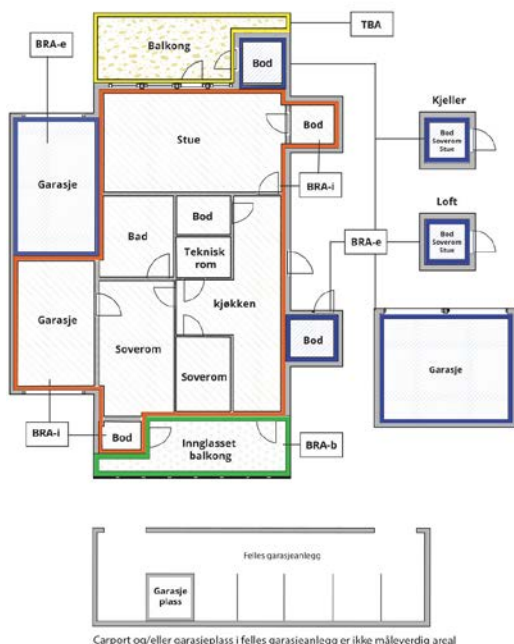
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	79			79	47		79
Loft	31			31	9	11	42
Kjellerkulp						3	3
SUM	110				56	14	124
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjellerkulp	Råkjeller		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod på søknadstegning er innredet som vaskerom, noe som krever søknad om bruksendring. Det ene soverommet i loftsetasjen er ikke inntegnet på søknadstegning. Det tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold, pga. lav romhøyde og for lite dagslysinfall.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Uisolert oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	1	220		0	960.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Jorde 4

Hjemmelshaver

Bakke Helge, Tvedt Sigrun Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Nystøgo ovenfor Otrøvatnet på Filefjell i Vang kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover omsluttende fjellområder og Otrøvatnet. Avstand til Tyinkrysset med restauranter, matbutikk og alpinanlegg er 5 km. Det er fint turterreng umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei inn i hyttefeltet via bom som kan fjernstyres, innkjørsel og parkering ved fritidsboligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er beliggende under reguleringsplan R16-Nystuen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhets mot snøskred.

Om tomten

Planert tomt med natureng rundt hytta i ellers skrående naturtomt beliggende i fjellterreng ca 1000 m.o.h. Adkomst og parkering er gruset.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7979925			6 211
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2009

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående dobbetfalsket "hugget stokk" kledning. Hjørnekasser og belistning utført i kraftig plank. Ytterdør av tre. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Taktekking er torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Montert "klokkeårn". Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Innvendig er det lagt tregulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med belysning og stikkontakter.

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

Lysthus

**Anvendelse****Byggeår**

2012

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Oppført på støpt plate av betong på grunnen. Yttervegger av grindverk utvendig kledd med stående villmarkskledning. Montert terrasseskyvedør i aluminium med isolerglass. Vinduer plassbygde i tre med faste glass. Taket er et saltak av sperrer tekket med torv med underlagstekking av knotteplast og papp. Takrenner av tre. Innvendig er det lagt skiferheller på gulv, ellers er det uinnredet. Innlagt strøm med stråleovn, belysning og stikkontakter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	05.02.2026	Lagt inn kommentar på det ene soverommet i loftsetasje under Lovlighet (side 19).
3	06.02.2026	Endret rapportform.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sigrun Elin Tvedt

Helge bakke

Boligen

Øvre Jorde 4

2985 Tyinkrysset

3454-1/220/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2009
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	Nystøga, t 29	Beregnet areal	960.8
Etablert dato	18.05.2006	Historisk oppgitt areal	961,6
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/220
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.05.2006			1/76 (-961), 1/220 (961)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6783029.79	454721.99	0	Ja	960.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE HELGE F070148*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KLAUVARINDEN 51 5107 SALHUS	Bosatt (B)
TVEDT SIGRUN ELIN F260742*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KLAUVARINDEN 51 5107 SALHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre jorde 4

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300195158		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.09.2010

1: Bygning 300195158: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.09.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	102,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	84,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.05.2010	13.01.2011	
Ferdigattest	10.09.2010	21.02.2011	

Bruksenheter

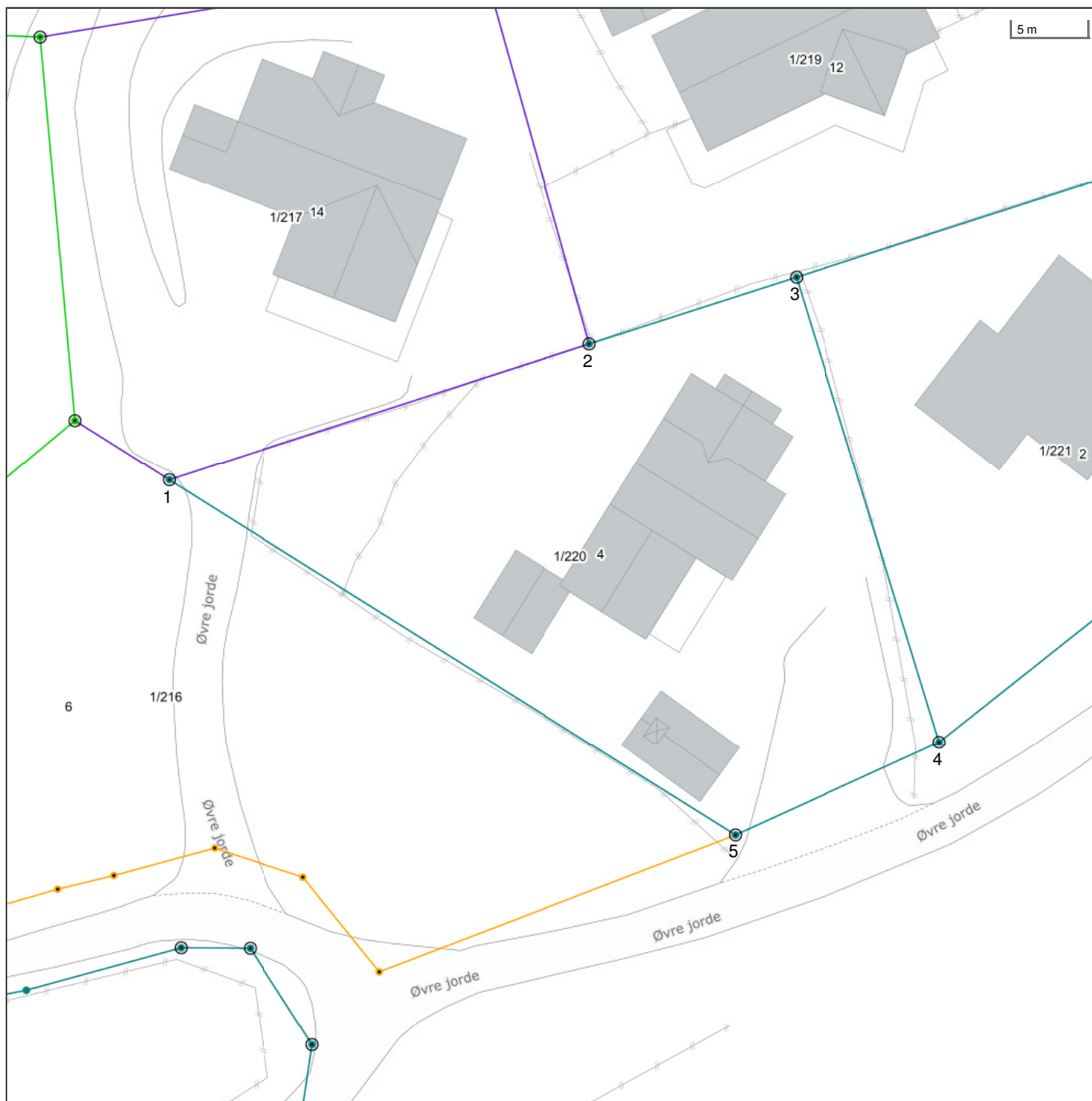
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre jorde 4	L0101	1/220	26,1	2	0	0	
Fritidsbolig	Øvre jorde 4	H0101	1/220	76,3	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	26,1	26,1	0	0	0
H01	0	0	76,3	76,3	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3454 - 1/220//



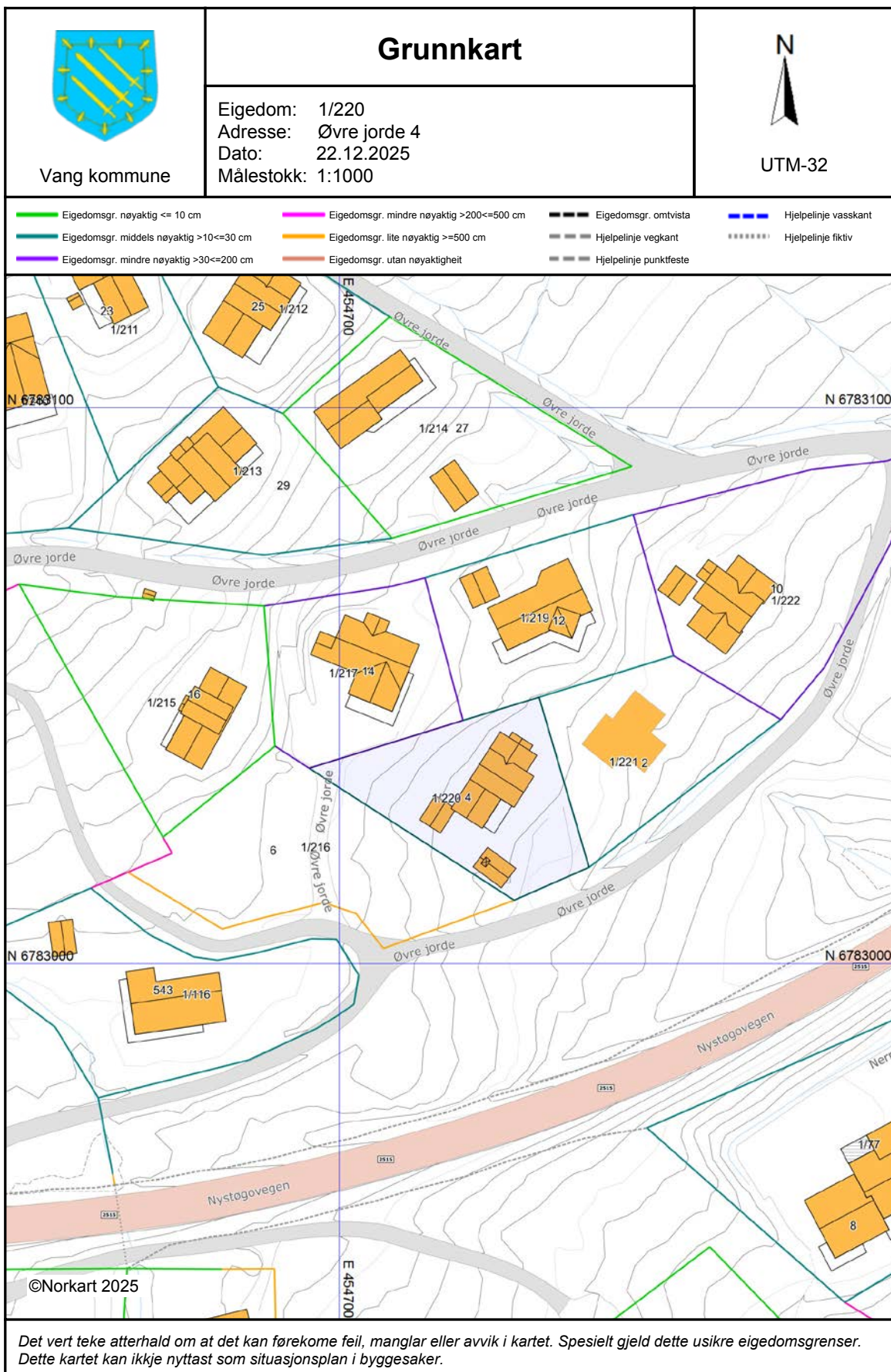
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 punktfeste	----- 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	960,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6783029,79	Øst	454721,99

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6783035,18	454694,56	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,89	
2	6783043,76	454722,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,00	
3	6783047,95	454735,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,31	
4	6783017,35	454744,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,90	
5	6783011,42	454731,46	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,73	





Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 22.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET								

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

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

Plantyper med treff

- 🔍 Kommunedelplaner
- 🔍 Reguleringsplaner

- 🔍 Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- 🔍 Kommuneplaner under arbeid
- 🔍 Reguleringsplaner over bakken
- 🔍 Reguleringsplaner bunn
- 🔍 Bebyggelsesplaner
- 🔍 Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003		
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.11.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf		
Delarealer	Delareal	961 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_6	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003-2		
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset		

Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545R016
Navn	R16 -Nystuen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/65/0545R016.PDF
Delarealer	Delareal 961 m ² Formål Fritidsbebyggelse

**REGULERINGSPLAN FOR
FELT H2 NYSTØGA HYTTEFELT
I VANG KOMMUNE**

MED BESTEMMELSER OG BESKRIVELSE

6.jan 1997

revidert :

02.4.1997

23.11.1999

14.03.2002

10.05.2002

Endra i tråd med kommunestyrevedtak sak 56/02 dato 27.06.02

PLANBESKRIVELSE

1. Planbakgrunn

I kommuneplanens arealdel er hyttefelt benevnt med H2.

2. Planområdet

Planområdet ligger vest i Vang kommune ved turistbedriften Nystuen. Det har vært arbeidet med planer for hyttefelt i en lang periode. Høsten 1993 ble det av NGI foretatt en skredvurdering som konkluderte med at 2/3 av arealet, som var avsatt til hyttebygging, ligger innenfor skredfarlig område.

3. Terreng og vegetasjon

Planområdet ligger innunder en sørvendt fjellside under Støgonosen som er 1.435 m.o.h.. Arealet er i hovedsak svakt hellende mot sør og består dels av dyrket mark og dels av naturmark med innslag av myr. Planområdet er for en stor del åpent uten større vegetasjonsfelt. I den nedre delen av fjellsiden og på haugene i syd og vest er det relativt stor fjellbjørkskog som rammer inn området. Langs Kvednabekken som går gjennom området er det til dels frodig viervegetasjon.

4. Dagens arealbruk

Arealet er i dag å betrakte som utmark og blir brukt til friluftsområde og noe beiting.

5. Utbygging

Det legges opp til en relativt konsentrert utbygging av arealene som ligger utenfor det rasfarlige området. Hyttene er i hovedsak organisert omkring et felles adkomstveisystem. Felles vinterparkering tilrettelegges nær adkomstveiens avkjørsel fra E16.

Terrenget omkring hyttene formes slik at hyttene blir liggende godt i terrenget og med lave grunnmurer. Mellom Kvednabekken og hyttene i øst etableres en slak terrengvoll for å hindre avrenning til bekken og hindre bekken i å flomme over.

Hyttene kan dels fundamenteres på utskiftede masser og dels på påler avhengig av dybde til fast grunn. Enkelte arealer må dreneres.

6. Veg

Feltet grenser til Europaveg 16. En privat vegsystem gjennom feltet sørger for adkomst til tomtene.

7. Vannforsyning og avløp

Det vil bli felles vannforsyning til hyttefeltet. Avløp via felles ledning under Otrøvantnet til kommunalt renseanlegg.

PLANBESTEMMELSER

1. INNLEDNING

1.1 Avgrensning av planen og virkeområde til bestemmelsene

Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringskartet datert 26.10.01 og i målestokk 1: 1000.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde (Eksisterende boliger/hytter og hytter)
- Landbruksområde (Jord- og skogbruk)
- Offentlig trafikkområde (Kjørevei)
- Fareområde (Skredsone)
- Spesialområde (Klimavernsone, parkering/vegetasjon, privat veg)

2. BYGGEOMRÅDE

2.1 Generelt

På plankartet er tomteinndelingen og plassering av bebyggelse vist. Feltet har 32 hyttetomter foruten 2 eksisterende hytter/boligeiendommer.

2.2 Eksisterende hytter/boliger

2 eksisterende boliger/hytter inngår i planen. På den enkelte tomt tillates oppført bolig/hytte med tilhørende garasje/uthus. Kommunen skal godkjenne bygningers plassering, utforming og materialbruk. Fremtidige bygningsmessige tiltak, eller gjenoppbygging, skal godkjennes av det faste planutvalget som skal ha øye for at bebyggelsen får en god form, material- og fargebehandling. Begrensninger i utbygging samt kvalitetskrav i utforming skal være som for hyttene. Utnyttingsgraden til eksisterende hytter er de samme som i pkt.2.3.2.

2.3 Nye hytter.

2.3.2 Utnytting av tomta

Maksimalt tillatt bruksareal pr. hytte er $BRA = 160m^2$. Inntil 1/3 av arealet kan være i 2.etg. I tillegg kan det oppføres uthus/garasje på maksimalt $30 m^2$ BRA. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for total utbygging av den enkelte tomt.

2.3.3 Grunnmurshøyde

Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Maksimal grunnmurshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal være 0,5 meter.

2.3.4 Utforming av bygningene

Materialbruken skal hovedsakelig være tre og naturstein. Takformen skal være tradisjonelt saltak uten valm og med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

Takmaterialet skal være av mørkt, ikke-reflekterende materiale, så som torv, stein, tre eller papp. Hyttene skal fargesettes i en brunlig til grålig skala. Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og er godt tilpasset terrenget. Eventuell frittstående bod/garasje skal utføres i harmoni med hytta.

Hoveddelen av bygningen kan ha maksimal mønehøyde på opptil 5 m og en gesimshøyde på opptil 3 m. I oppstugudelen er høyeste mønehøyde 7 m og gesimshøyde 5 m.

Høydeverdiene skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.5 Terreng og vegetasjon på tomta

Ved utbyggingen skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. Landskapspleie skal utføres iht. pkt 8.4. På tomter uten eksisterende vegetasjon kan terrenget planeres slik at hyttene får en god plassering i terrenget.

3. LANDBRUKSOMRÅDE

3.1 Areal mellom tomtene er landbruksområde.

4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Frisiktsonene

Frisktsone skal være 150 x 10 meter og vegbredde 8 meter

5. FAREOMRÅDE

5.1 Skredsone

I området er det ikke tillatt oppført bebyggelse. Det kan tillates opparbeidelse av parkeringsplasser og plass for avfallsbeholdere.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Spesialområde privat veg

Vegen skal gi adkomst til eksisterende og planlagt bebyggelse i området, samt til de bakenforliggende arealene.

Vegen skal opparbeides med grusdekke, 3 meter bred, pluss skulder og grøft. Sideterrenget og grøfter utformes iht. pkt 8.4 Landskapspleie.

6.2 Spesialområde frisiktsoner

Innenfor sonen skal det ikke være terreng, vegetasjon eller annet som hindrer fri sikt.

6.3 Spesialområde klimavernsoner

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som vil føre til at eksisterende vegetasjon svekkes eller ødelegges i klimavernsoner. Ved anlegging av nye klimavernsoner, skal det benyttes vegetasjon som i form og farge er tilpasset den eksisterende vegetasjonen. Landskapspleie utføres iht. punkt 8.4 Landskapspleie.

8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Felles vannforsyning, strøm og avløp

Feltet skal ha felles anlegg for vann som skal være godkjent av kommunestyret. Avløp kobles til kommunalt renseanlegg via felles avløpsledning. Både ledninger og elektriske kabler skal legges i bakken. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledningen av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensingsloven. Ledning fra godkjent anlegg skal være ført fram til feltet.

8.2 Unntak

Mindre vesentlig unntak fra bestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av planutvalget innenfor rammene av plan og bygningsloven og bygningsvedtektene i Vang kommune.

8.3 Stadfesting

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

8.4 Landskapspleie

Pga. de eksisterende klimatiske forhold vil det være vanskelig å etablere ny vegetasjon i området. Det er derfor viktig å bevare mest mulig av det eksisterende markdekket for å unngå unødvendige sår. Skjæringer og fyllingsskråninger skal ikke være brattere enn 1:2 og gjøres lavest mulig. Toppen og bunnen på skråningene avrundes og flatene tilsåes og beplantes som del av anleggsfasen. Eksisterende vegetasjon, som må fjernes fra tomter og veger, bør mellomlagres og benyttes ved istandsetting av sideterreng. Evt. ny vegetasjon må i form og farge være tilpasset den eksisterende vegetasjonen. I etableringsfasen kan det være nødvendig med bruk av gjødsel for å få en rask etablering. Ved bygging av ny bru over bekken skal det tas spesiell hensyn til en god og naturlig tilpassing til eksisterende naturterreng.

8.5 Inngjerding, flaggstenger, antenner.

Inngjerding av hytteeiendommene kan tillates inntil 100 m².

Oppsetting av antenner o.l bør unngås og skal i alle tilfelle godkjennes av kommunen før utførelse.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.



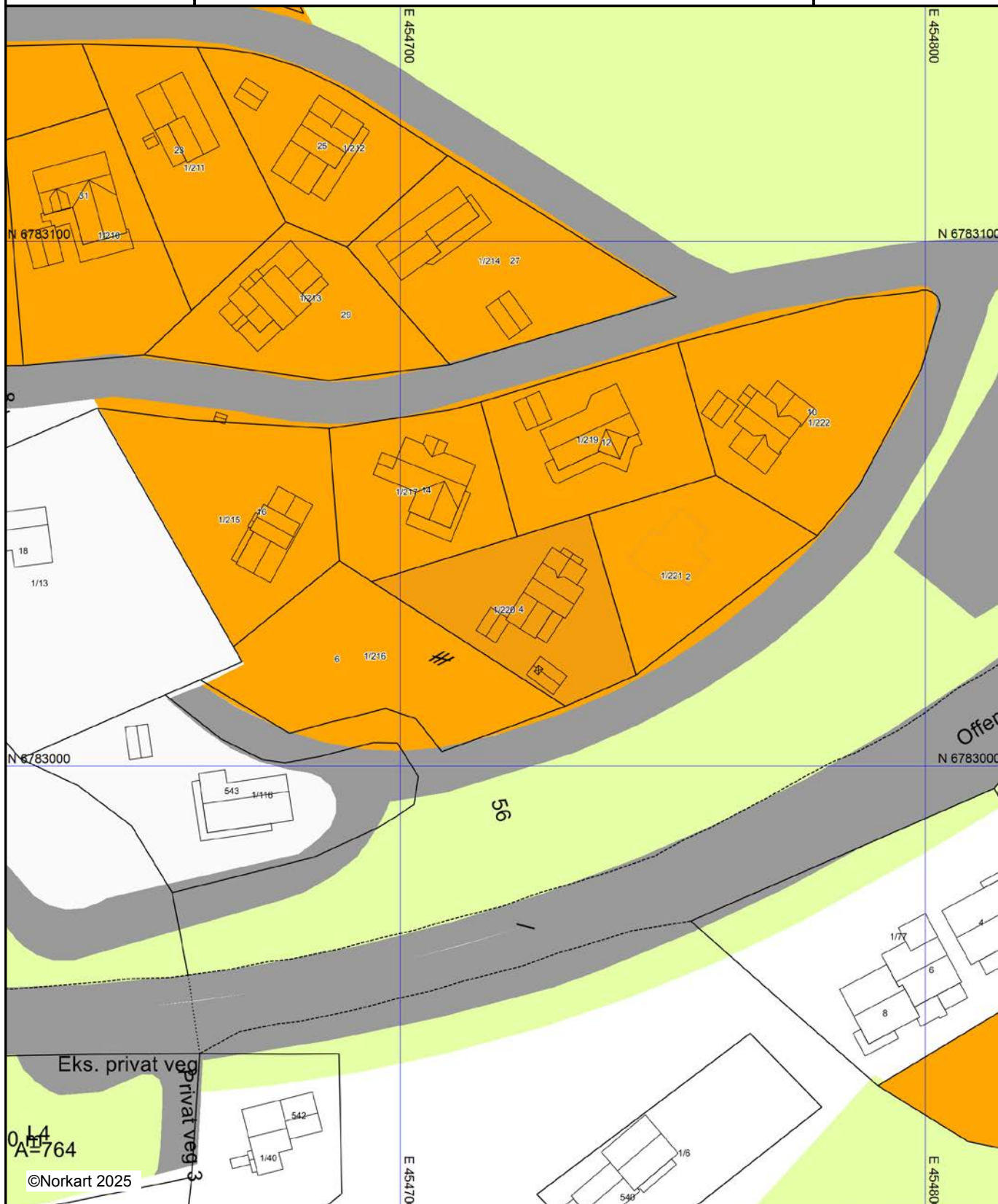
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/220
Adresse: Øvre jorde 4
Dato: 22.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

 Landbruksområder

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg

 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Privat veg

 Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendom	3454 1/220		
Utskriftsdato	22.12.2025	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.

13 Berørte datasett

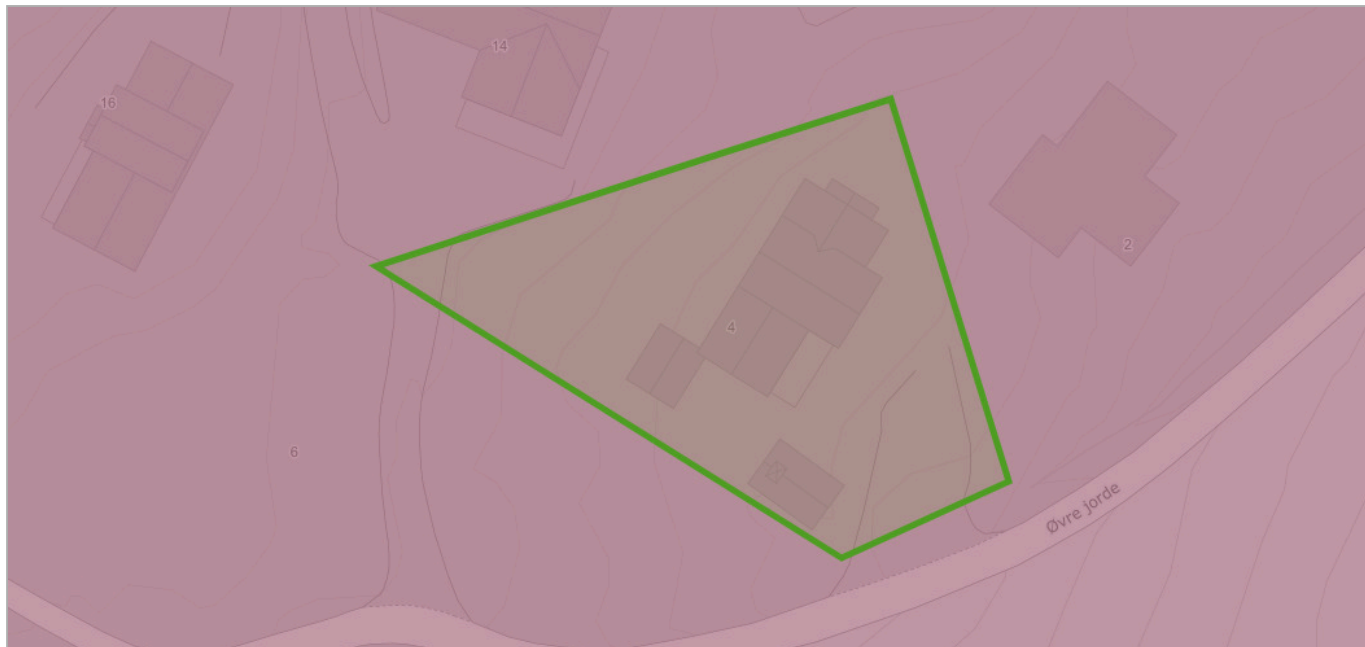
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ❗ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❗ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

86 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
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensent grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ 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 konsesjonsområde reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

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.

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

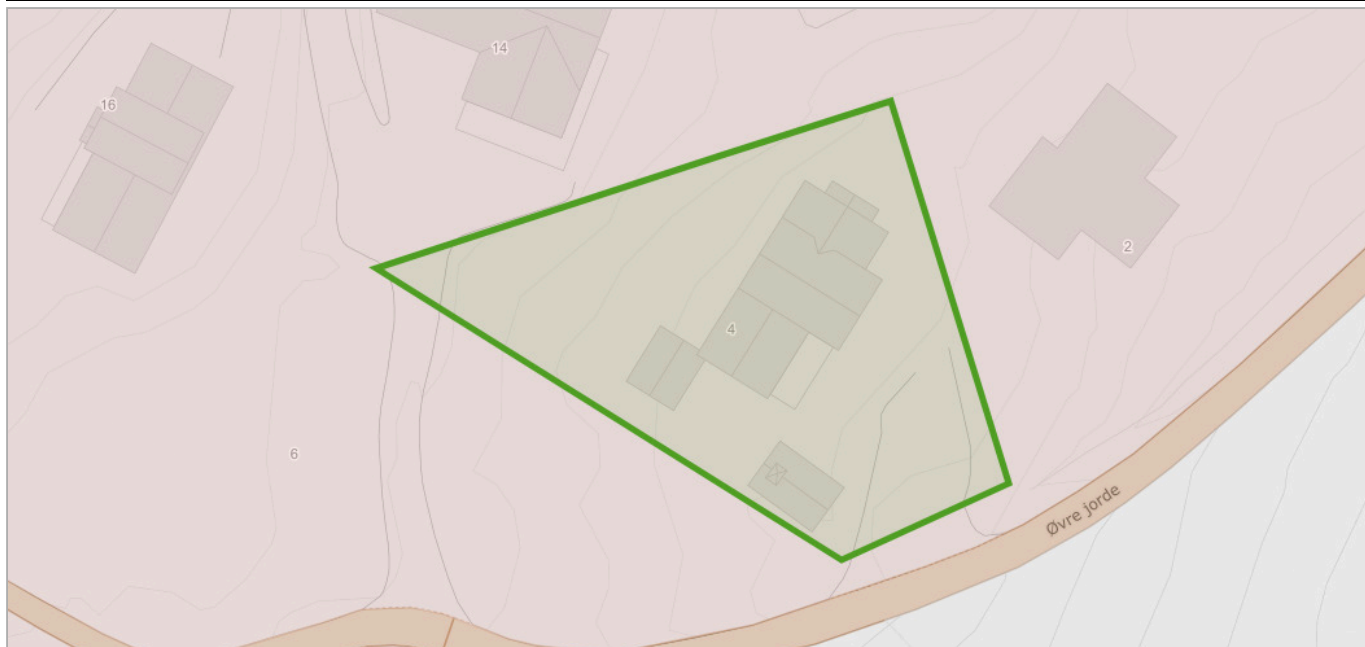
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

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

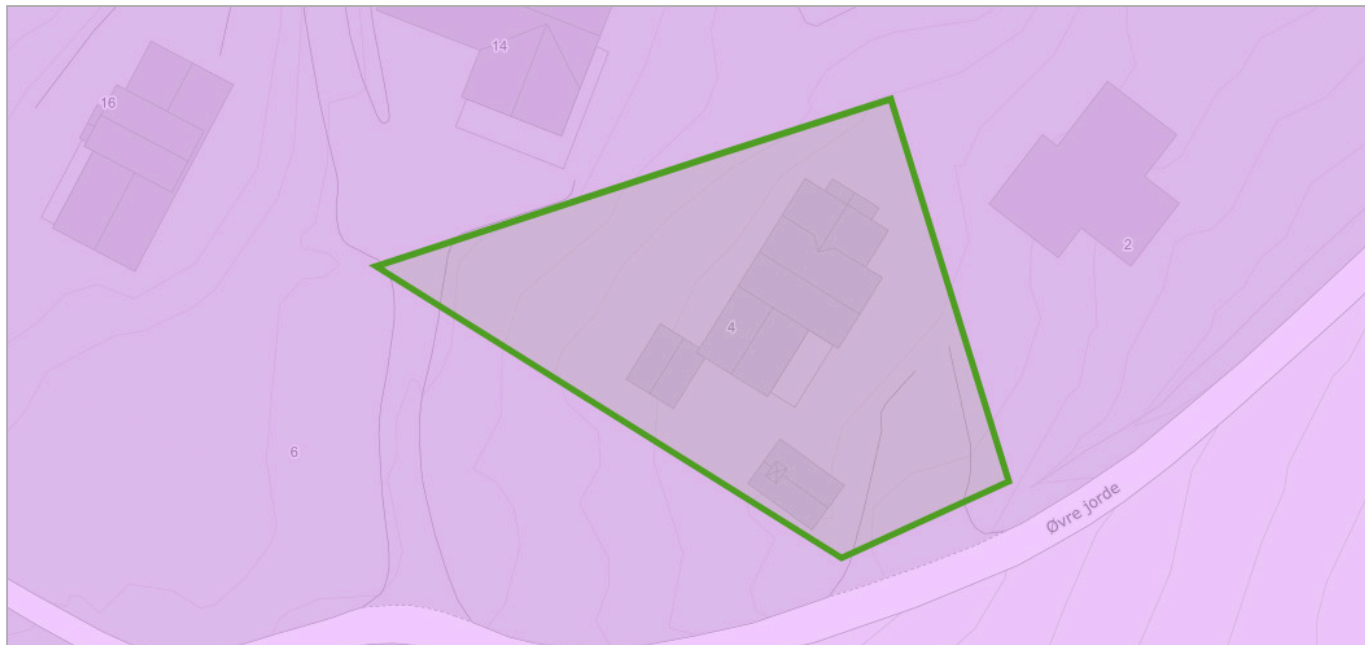
Bebyggelse
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	21.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

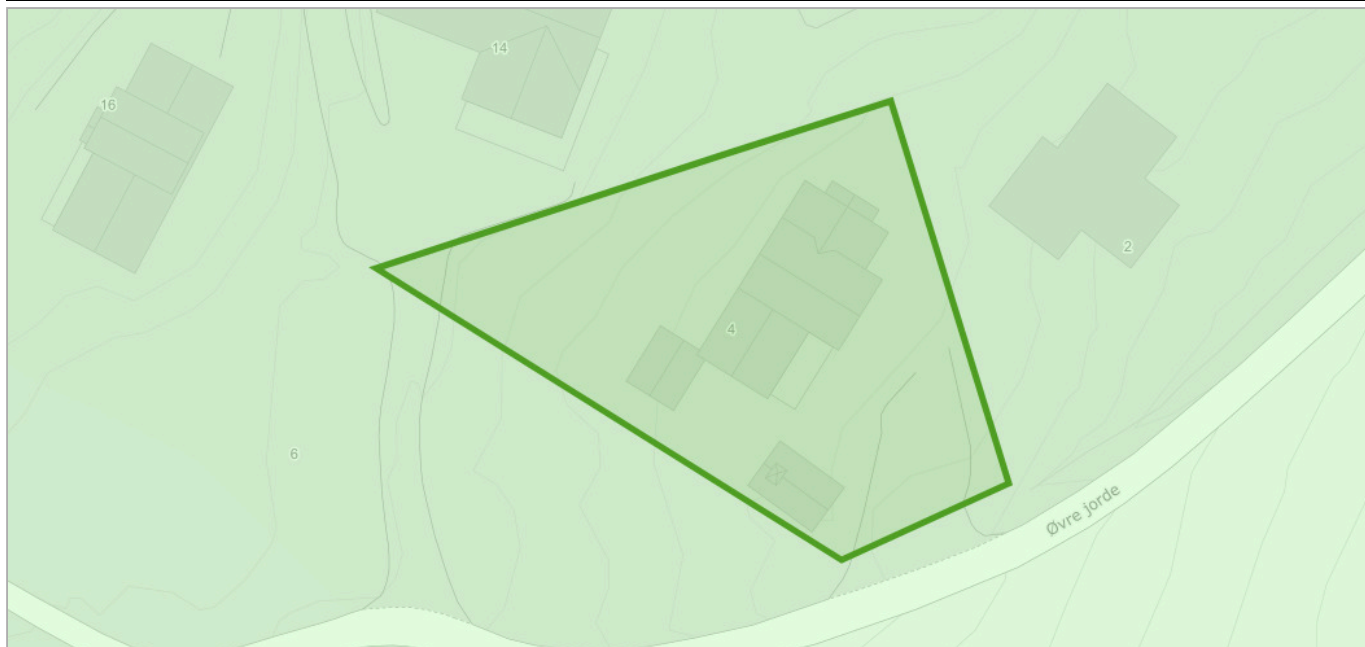
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Filefjell aust	-	M-KULA

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-standard, 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

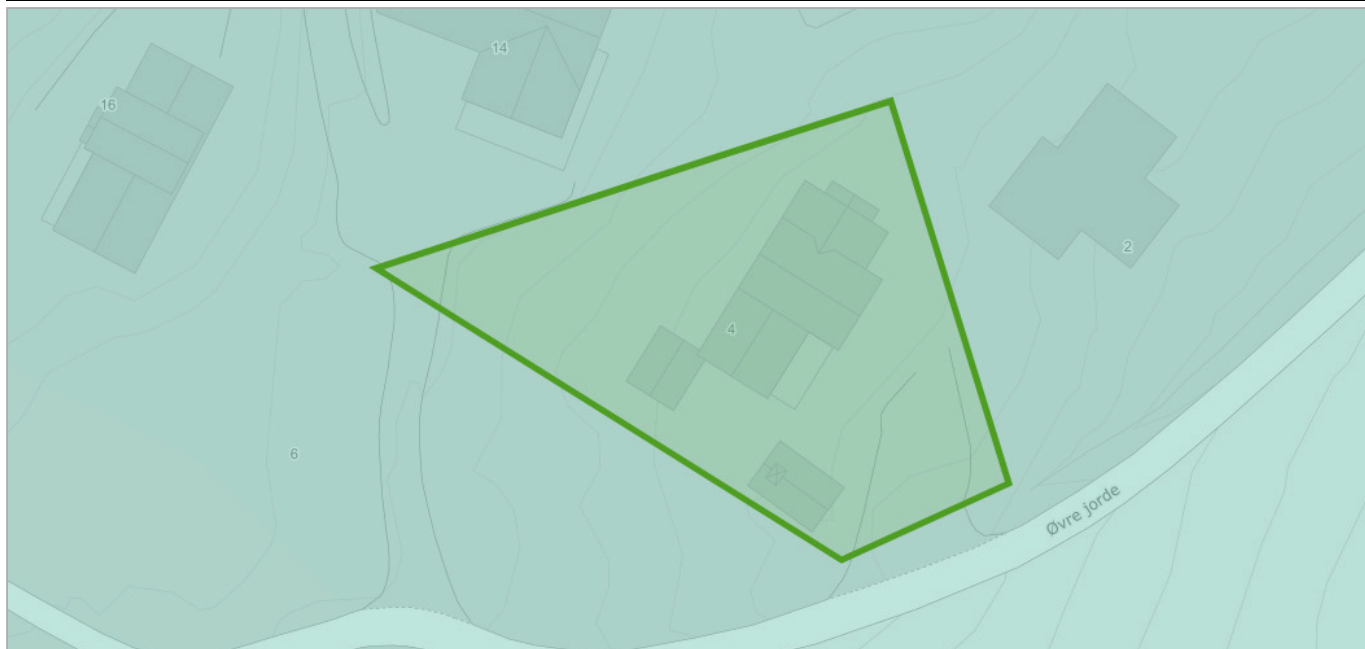
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.12.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensning 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

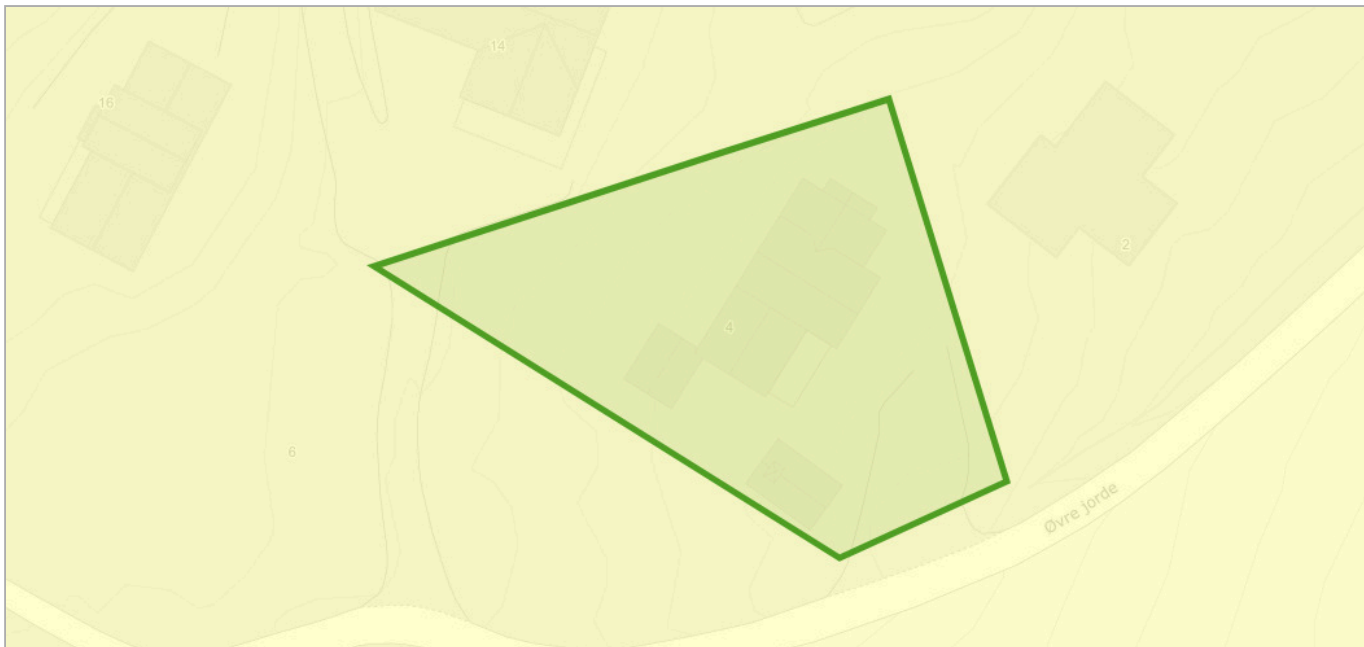
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med 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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

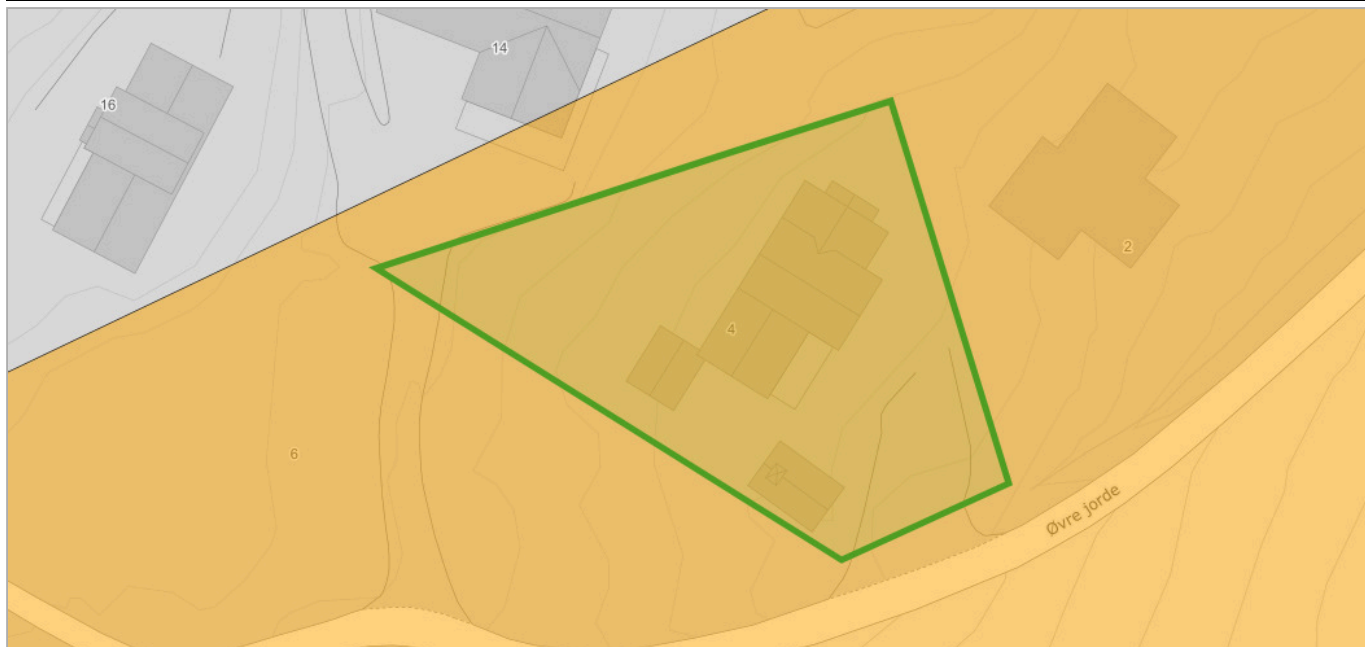
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift høstbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	21.12.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift høstbeite
Reindrift høstbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	6

Reindrifft reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	21.12.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

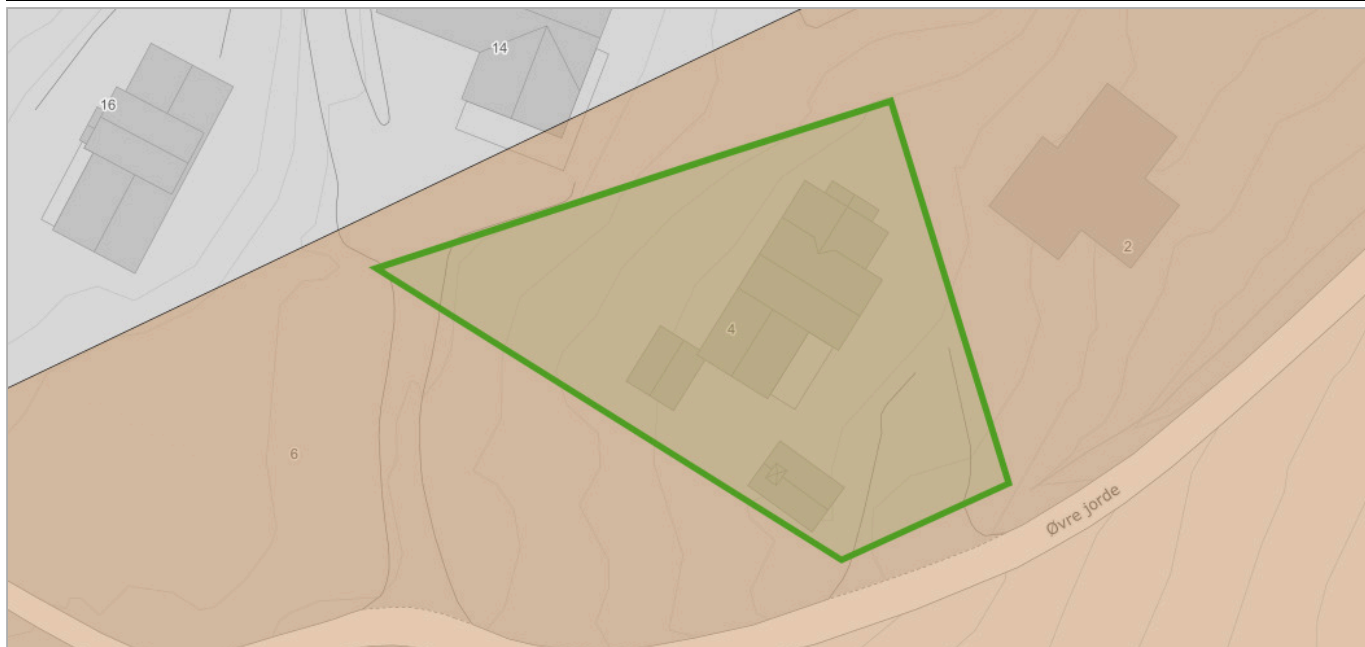
Reindrifft reinkonsesjonsområde
 Reindrifft reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Reindrif sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	21.12.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

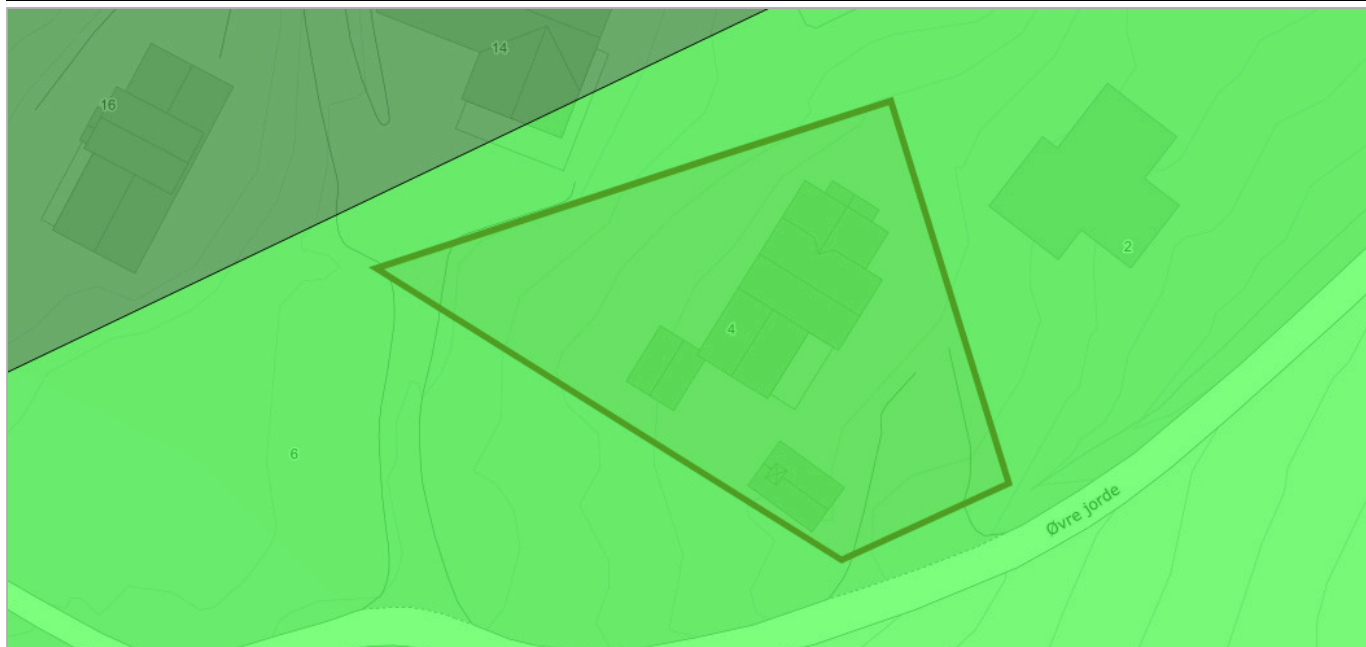
Sommerbeite
Reindrif Sommerbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	3

Reindrifft vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	21.12.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

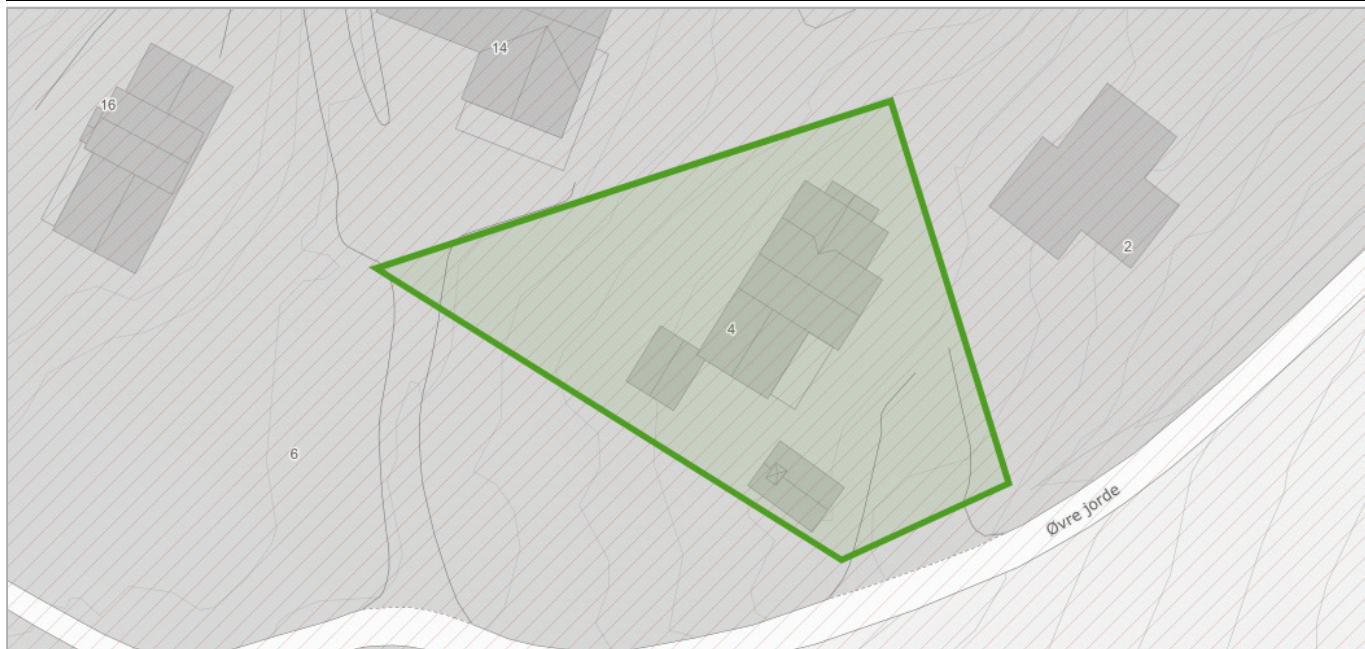
Vårbeite
Reindrifft vårbeite I
Reindrifft vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	1

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

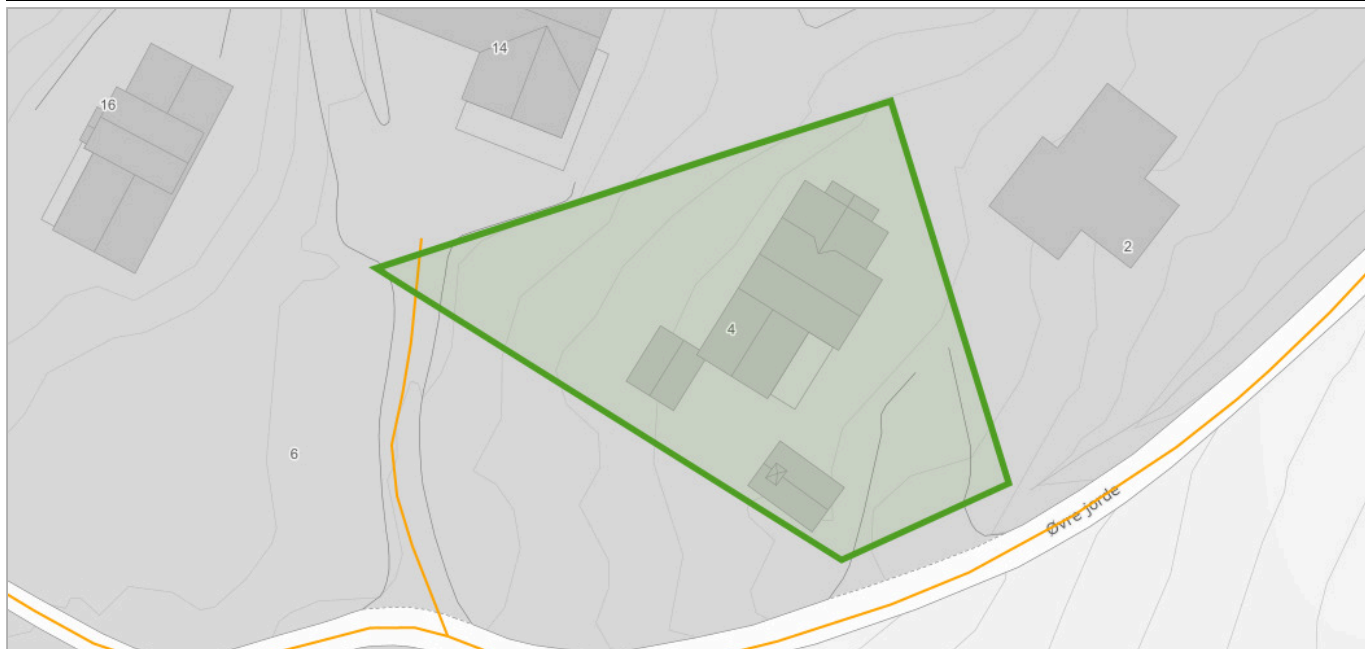
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
UTROVATN	Eidsfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

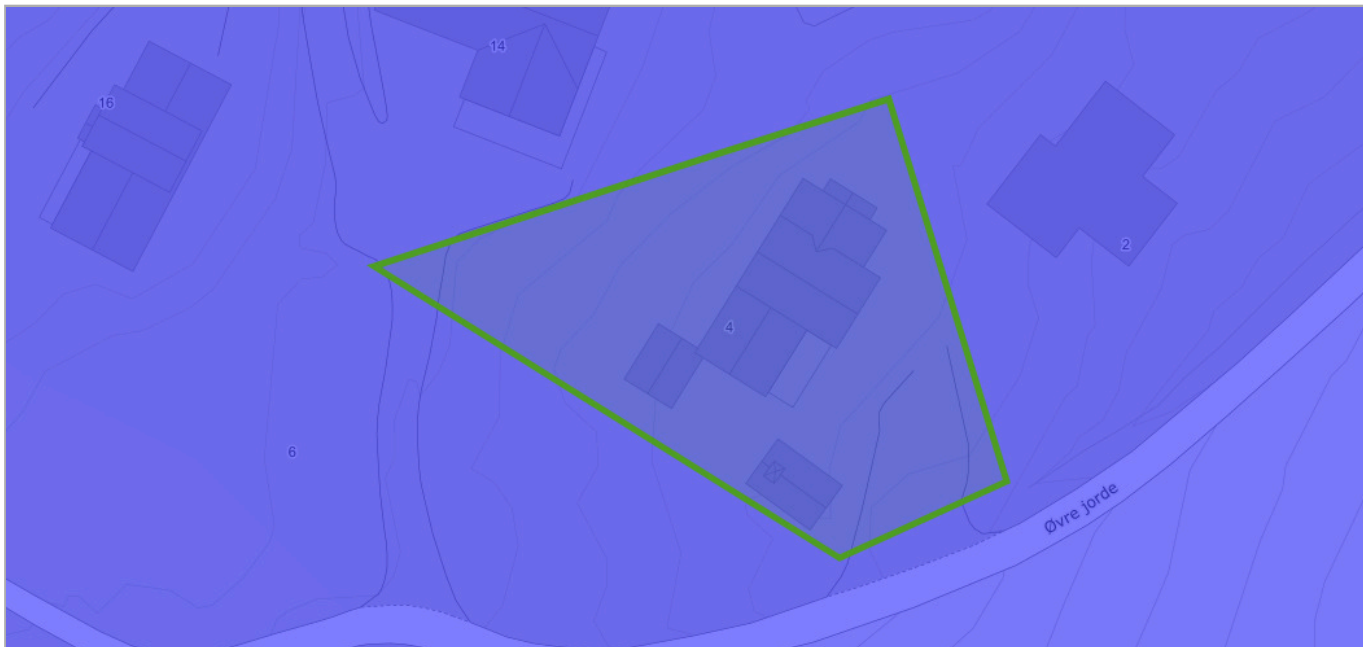
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98787

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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



VANG KOMMUNE

«Sse_Navn»

TK Totalbygg AS

2973 RYFOSS

Dykkar ref.:
SØK

Vår ref.:
BELARN - 08/485 -9

Arkiv:
1/220

Vår dato:
10.09.2010

Gnr 1 bnr 220. Ferdigattest.

Gjeld:
Byggestad:

Hytte
Nystøga hyttefelt, tomt 29, gnr 1 bnr
220.

Tiltakshavar:

Sigrun Tvedt og Helge Bakke

Løyve til tiltak gjeve i sak DEL – HU – 047/10.

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.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. 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:

Sigrun Tvedt/Helge
Bakke

Klauvarinden 51

5107 SALHUS



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 22.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 232,05 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Vann	3 191,48 kr
Sum	8 977,83 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing/hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Målarleige	15%	1 Stk	493.12	1/1	0 %	493,12 kr
Akonto vatn	15%	4 m3	38.64	1/1	0 %	154,56 kr
Akonto kloakk	15%	4 m3	54.28	1/1	0 %	217,12 kr
Abb.gebyr vatn/hytte	15%	1 stk	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr
Abb.gebyr kloakk/hytte	15%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr
					Sum	12 328,05 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 22.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	361926821	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300195158	Bruksenhetsnummer	L0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 361926821.			

BruksenhetId	361926820	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300195158	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.07.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 22.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
507	108	21.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4

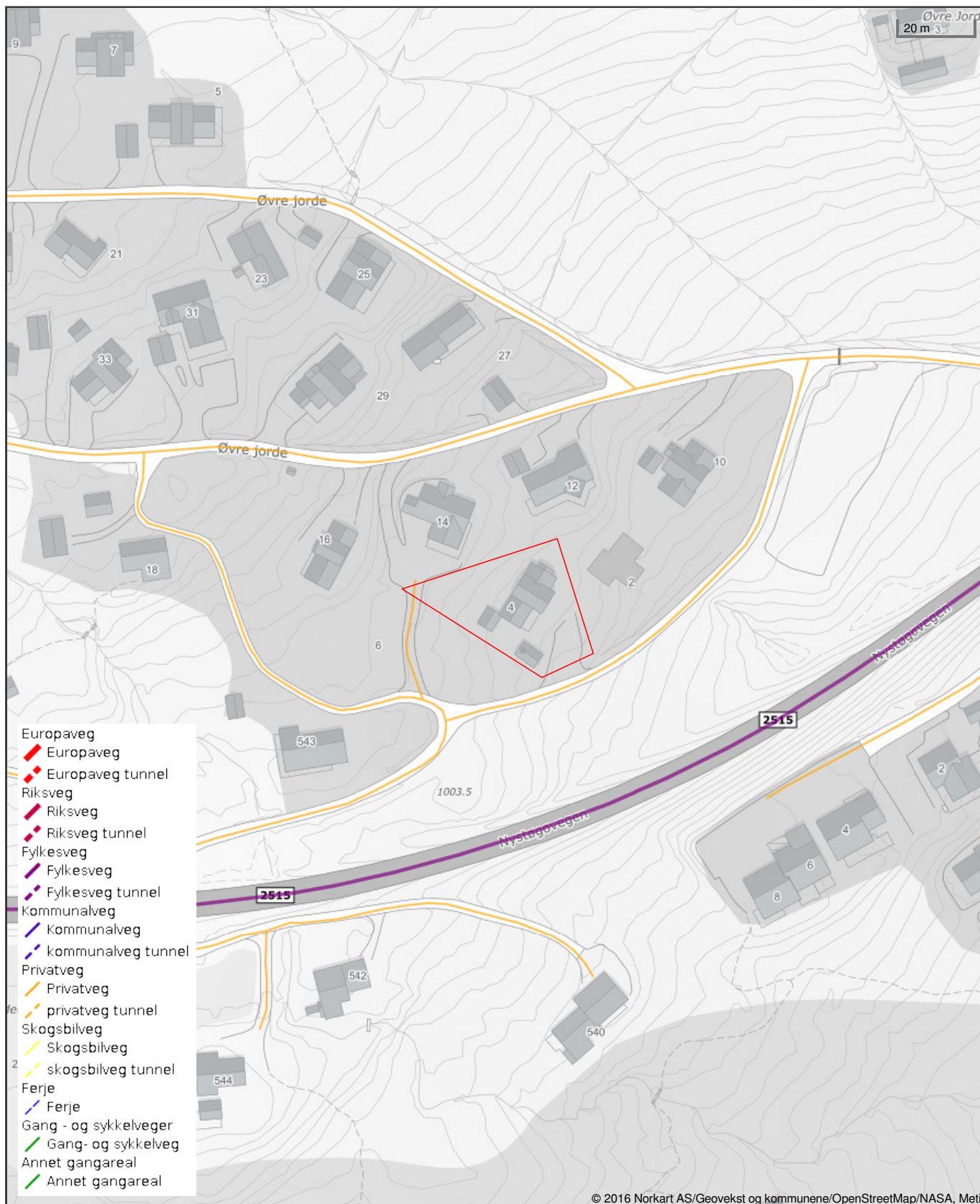
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Vegstatuskart for eiendom 3454 - 1/220//

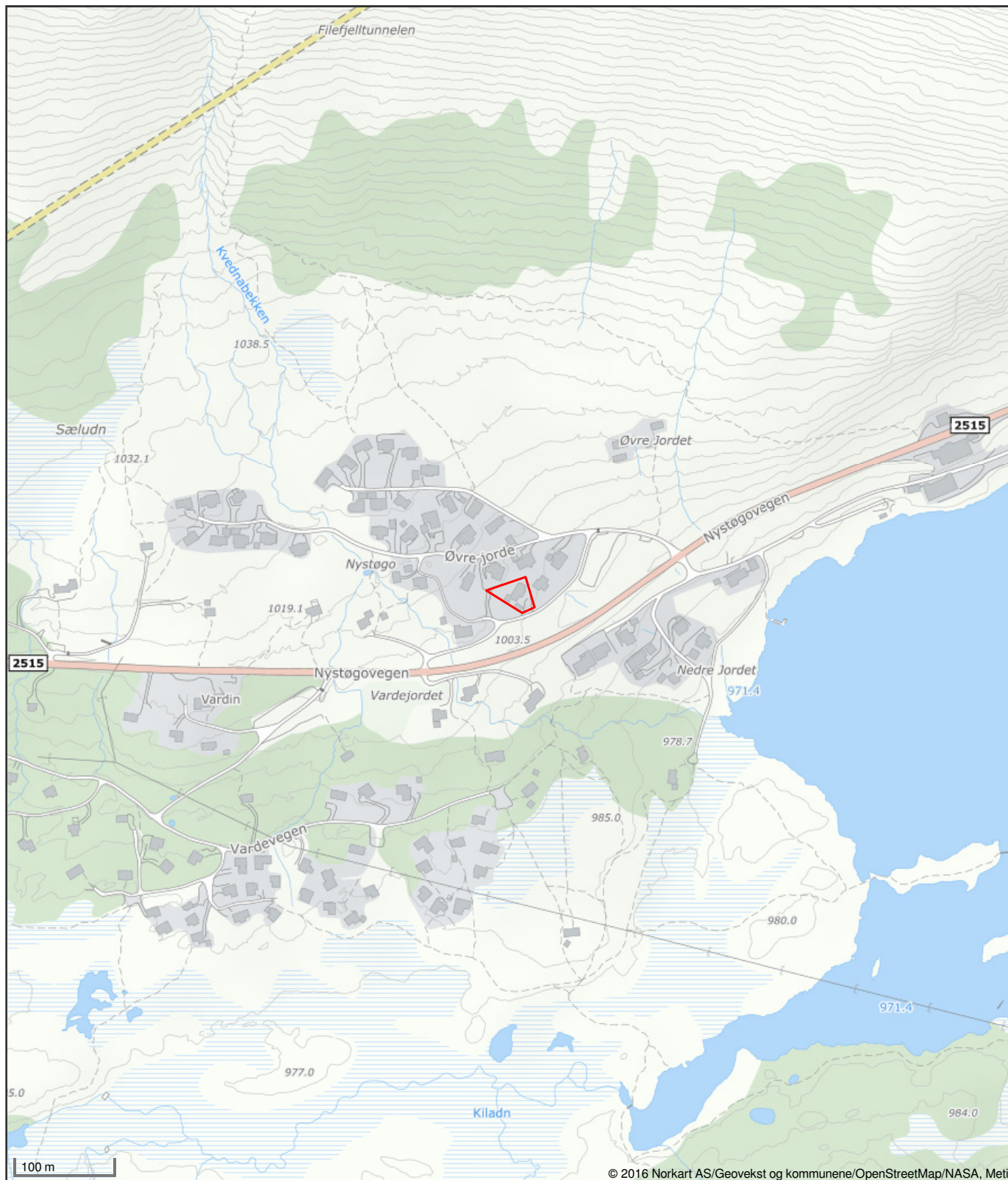


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Oversiktskart for eiendom 3454 - 1/220//

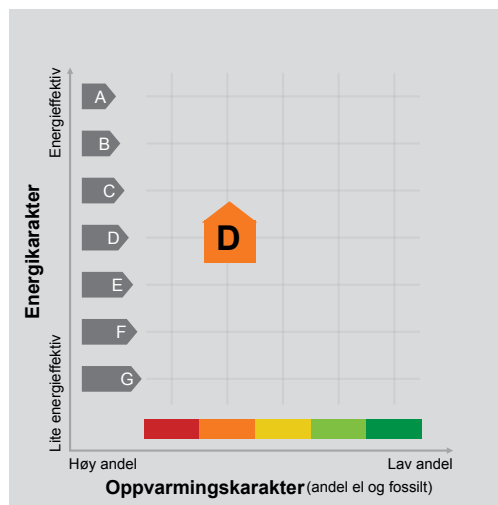


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre jorde 4
Postnummer	2985
Sted	TYINKRYSSET
Kommunenavn	Vang
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300195158
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242549
Dato	22.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fra: epost@vangenergi.no <epost@vangenergi.no>

Sendt: mandag 2. februar 2026 13:12

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: RE: [481992] Rekvisisjon info e-verk - 1201250167 Øvre Jorde 4 –
gnr. 1, bnr. 220 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune

Hei

Anlegget er sist kontrollert og godkjent 05.06.2021.

Årsforbruk for 2025 var 5092 kWh.

Mvh Vang Energiverk AS



Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 1 Bnr 220 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvre jorde 4, 2985 TYINKRYSSET

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 860 160

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 220 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.01.2026 kl. 12.42

Oppdatert per

06.01.2026 kl. 12.41

Adresse(r) :

Gateadresse: Øvre jorde 4

Gatenr: 1117

Kommune: VANG

Postkrets: 2985 TYINKRYSSET

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1064924-1/200 24.12.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 590 000

Omsetningstype: Fritt salg

BAKKE HELGE

FØDT: 07.01.1948 IDEELL: 1/2

TVEDT SIGRUN ELIN

FØDT: 26.07.1942 IDEELL: 1/2

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:

2000/962-1/21 06.03.2000

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER NYSTØGA HYTTEGREND H2

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: VANG KOMMUNE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3454 GNR: 1 BNR: 76

GRUNNDATA

2006/6671-1/21 29.11.2006

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 1

BNR: 76

2020/1624960-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.01.2026 12:42 - Sist oppdatert 06.01.2026 12:41

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 1 BNR: 220

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

UTBYGGINGSAVTALE
mellom
TORFINN BENDIKSEN INVEST AS
og
VANG KOMMUNE.

TINGLYST

06 MAR 2000

VALDRES
SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 962/Hfr.

1. Avtala omfattar tilknytning av Nystøga Hyttegrend med 30 tomter, og Nerrejordet med ca 5 tomter, til kommunen sitt vatn- og avløpsanlegg. Viser til "REGULERINGSPLAN NYSTØGA HYTTEGREND H2", "korr. i henhold til kommunalt vedtak 23.11.99. For Nerrejordet er det til nå ikkje utarbeidd reguleringsplan.
2. Vang kommune planlegg og bygger ledningar frå eksisterande trykkaukestasjon ved Nystuen hotell, langs Otrøvatn, over Nerrejordet i retning Varden; og frå denne ledningen opp over Nerrejordet, under Europaveg 16 til kum ovanfor E 16. For å kome inn på det kommunale ledningsnettet betaler TORFINN BENDIKSEN INVEST AS kr 20 000,- pr. tomt til VANG KOMMUNE i tillegg til ordinere tilknytningsavgifter. For Nystøga hyttegrend skal det betalast for 10 tomter innan 1.11.00, for 10 tomter innan 1.11.01 og for 10 tomter innan 1.11.02. For tomtene på Nerrejordet skal det betalast for alle tomtene, antatt 5 stk, før første knyter seg til. Desse ledningane blir VANG KOMMUNE sin eigedom og Vang kommune har ansvaret for drift og vedlikehald.
3. Vang kommune har rett til seinare å legge ledning frå kum ovanfor E 16, oppover i lia mot nord, og bygge høgdebasseng for vatn. Bassenget blir truleg nedgravd i bakken på grunn av rasfare. Eventuell bebyggelse over bakken skal tilpasses og harmonere med øvrig bebyggelse.
4. Hyttene betaler tilknytningsavgift og årsavgift til kommunen på vanleg måte.
5. Frå kum ovanfor E 16 legg TORFINN BENDIKSEN INVEST AS ledningar innover i hyttefeltet. Det skal leggst til rette for at eksisterande hytter skal kunne knyte seg til.
6. Dei framtidige hytteeigarane i Nystøga Hyttegrend skal organiserast i eit "vel" som får ansvaret for drift og vedlikehald av felles vegar, vatn og avløpsledningar inne i feltet.
7. Frist, framdrift etter nærare avtale.
8. Denne avtala er skreve i to eksemplar. Kvar av partane har eitt eksemplar kvar.
9. Denne avtala skal tinglysast. VANG KOMMUNE dekker utgiftene til tinglysing.

Vang 28.1.2000
stad dato

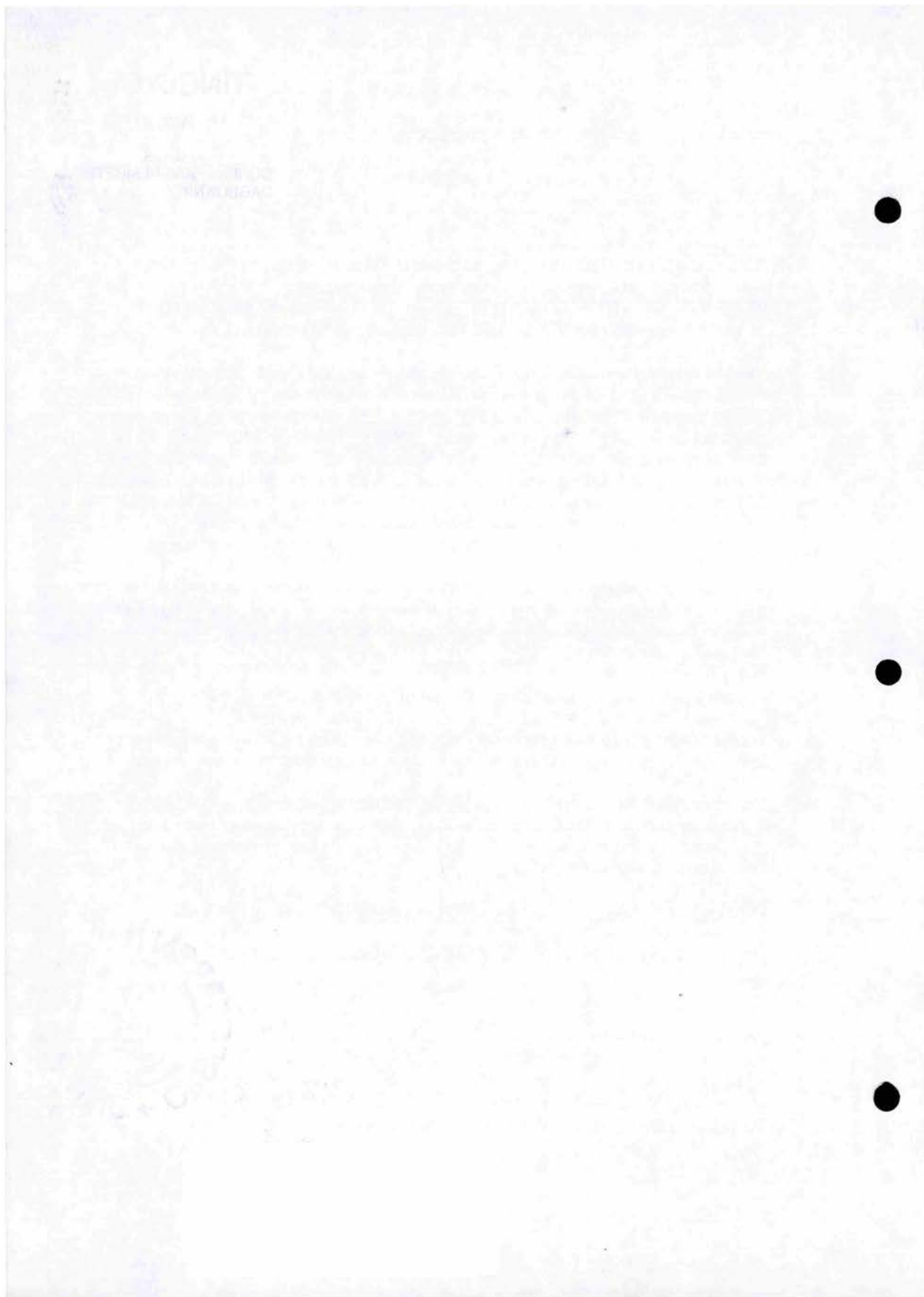
Torfinn Bendiksen
TORFINN BENDIKSEN INVEST AS

Vang 28.1.2000
stad dato

Knut Hestnes
VANG KOMMUNE



Doknr: 962 Tinglyst: 06.03.2000 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Øvre jorde 4

Høyde over havet

1004 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen 1 t 57 min 🚗

🚗 Nystøga 6 min 🚶
Linje 138 0.6 km

Avstand til byer

Sogndalsfjøra 2 t 1 min 🚗

Gjøvik 2 t 31 min 🚗

Bergen 3 t 32 min 🚗

Oslo 3 t 47 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

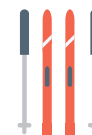
🚗 Recharge Tyinkrysset Fjellstue 5 min 🚗

🚗 Tyinholmen Høyfjellsstuer 20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 230 m
- 116 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tyin-Filefjell Skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Tyin Aktiv 4 min 🚗

Sykkelutleie - Intersport Filefjell 7 min 🚗

Øye Stavkyrkje 16 min 🚗

Sport

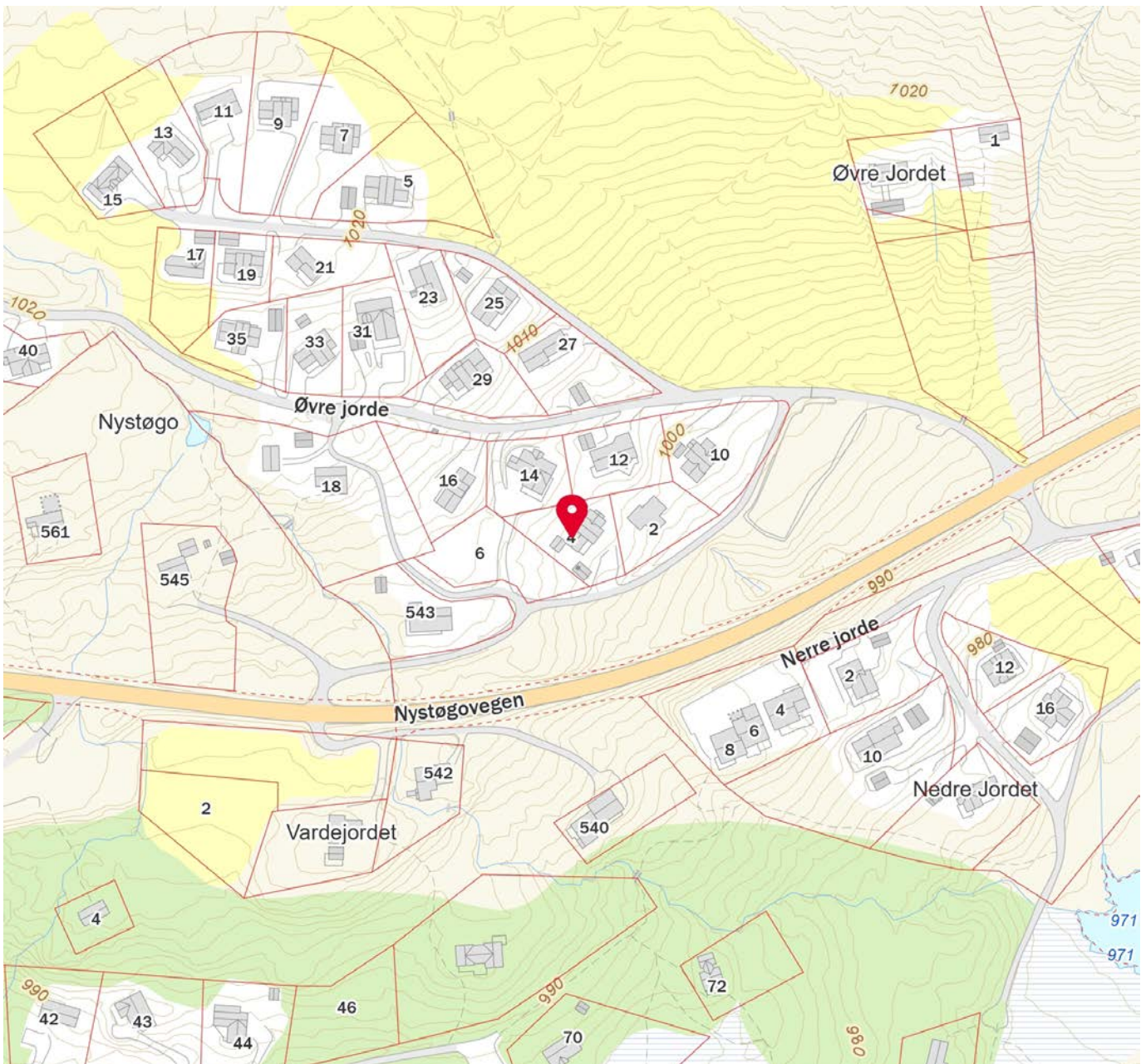
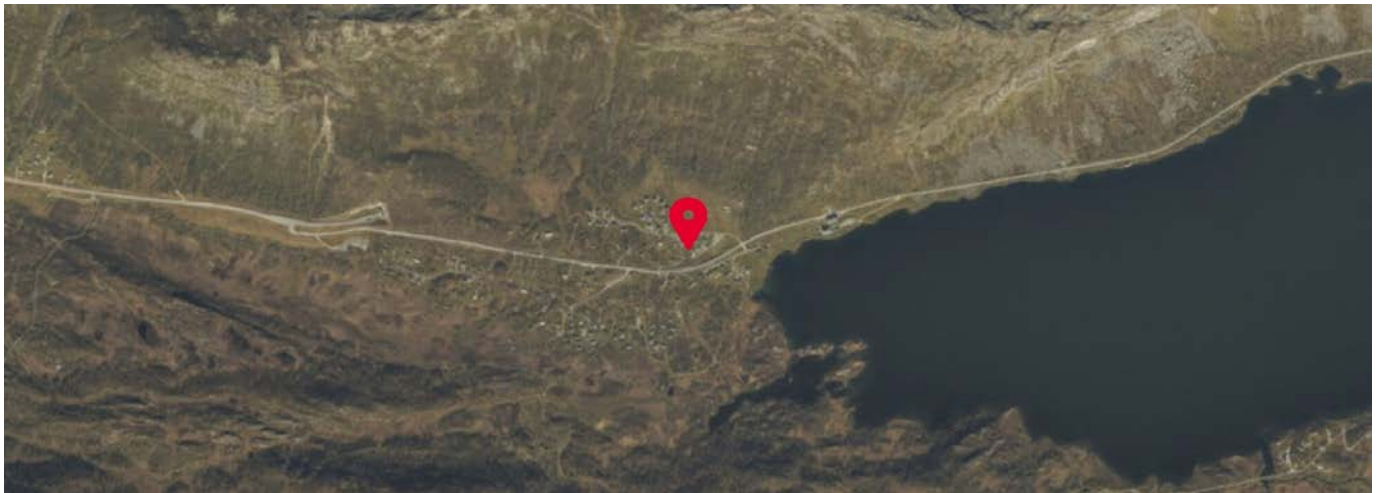
⚽ Øvre Dalen ballbinge 12 min 🚗
Ballspill 12.8 km

⚽ Øye skule, gymsal 16 min 🚗
Aktivitetshall 18.1 km

Dagligvare

Joker Tyinkrysset 7 min 🚗
Søndagsåpent 6.5 km

Nærbutikken Borgund 23 min 🚗
PostNord 28.6 km



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 naboene 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 valdressparebank.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@valdressparebank.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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens 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: Øvre Jorde 4
2985 TYINKRYSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre