

aktiv.



Næringseiendom
med stort potensiale.

Velkommen til
Ryfossvegen 91
og 93 i Ryfoss!





Fredric Bachér

Eiendomsmegler

Mobil 47 81 49 75

Email fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 300 000 + omk.

Omkostninger: 58 842 *

Totalt inkl. 2 358 842

omkostninger:

Selger: Margrethe Ann
Fagerheim

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1946

Bta/Bra: 727 m²/ 657 m²

Gnr./bnr.: 104/84

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Ca. 623 m²

Oppdragsnr.: 17220121

* Regnet ut fra prisantydning.



Spennende eiendom med mange muligheter

Ryfossvegen 91 og 93 fremstår som en fint beliggende eiendom med potensiale for varierende benyttelse på grunn av sin sentrale beliggenhet og lette adkomst fra E16.

Eiendommen ligger i Ryfoss i Vang Kommune, og er i daglig drift som næringsseiendom med utleie av leilighet, næringslokale for bruktbuikk samt treningssenter.

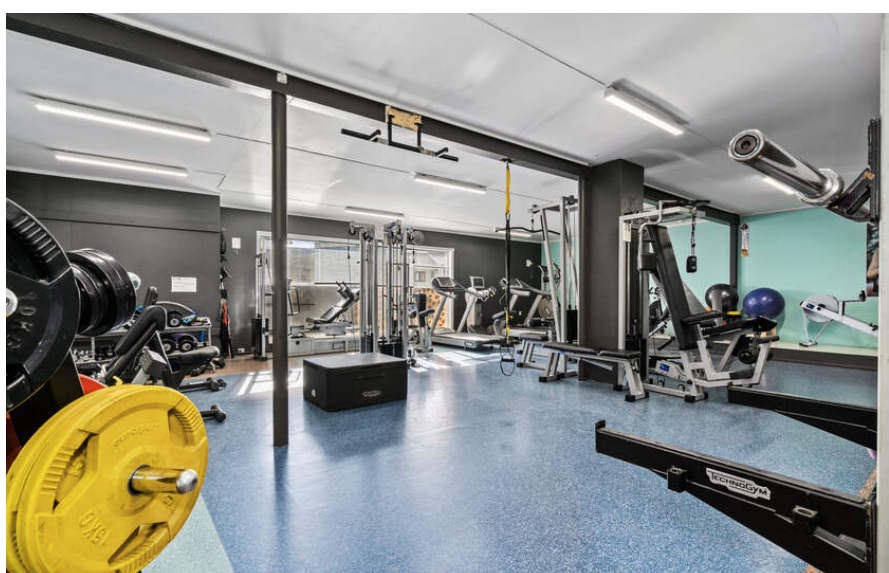
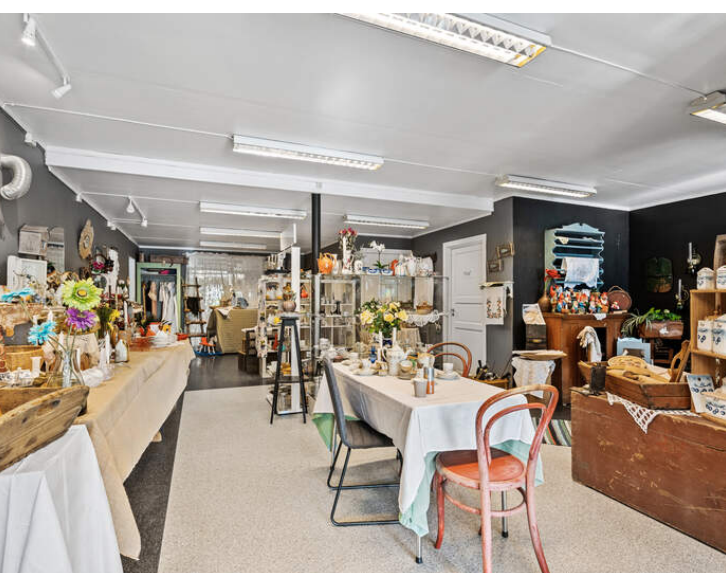
Vang kommune er en svært framoverlent kommune, der de har stort fokus på næringsutvikling, sosiale arenaer og aktiviteter for store og små.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	1
Innhold	5
Standard	5
Beliggenhet	9
Beskrivelse av eiendommen	9
Plantegning	25
Offentlige forhold	30
Prisantydning inkl. omkostninger	30
Øvrige kjøpsforhold	30
Takst/Boligsalgsrapport	33
Egenerklæring	55
Info fra kommunen	60
Grunnboksinformasjon	87
Leiekontrakt	88
Info fra kommunen, delingssak	94
Nabolagsprofil	96
Løsøre og tilbehør	100
Forbrukerinformasjon om budgiving	103
Budskjema	104



Sentral beliggenhet og lett adkomst!

INNHold

Næringsbygg:

Kjeller: Tekniske rom, lagerrom og kjellerboder. Trappeadkomst fra felles trappegang.

1.etg: Utleiearealer for treningssenter og næringslokale samt noe felles trappegang til 2.etg.

2.etg: Egen boenhet i hele etasjeplanet som inneholder gang, bad/vaskerom, oppholdsrom, kjøkken, tre stuer og tre soverom. Trapp videre til loftsplanet.

3.etg/loft: Gang, lagerrom og to

soverom.

STANDARD

Ryfossvegen 91 fremstår som en fint beliggende eiendom med potensiale for varierende benyttelse på grunn av sin sentrale beliggenhet og lette adkomst. Eiendommen ligger i Ryfoss i Vang Kommune, og er i daglig drift som næringseiendom med utleie av leilighet, treningssenter, samt et næringslokale som idag står tomt.

Næringsbygget er fra 1946, men

dagens eier har kostet på eiendommen de siste årene med bl.a utvendig oppussing/maling samt renover/oppgradert en del av innvendige arealer. 1. etasjen er tilrettelagt for butikkdrift/treningssenter med kjellerplan som lager til butikkdriften.

2. og 3 etasje er tilrettelagt for beboelse, der 2 etasjen er innredet til en koselig leilighet, mens 3 etasje defineres pr.dd som rom med renoveringsbehov.

Bygget har tre adkomster.



Hovedadkomst i 1. etg. fra gateplanet med dører til trappegang, næringslokale samt treningssenteret.

Leiligheten i 2. etg. er renover/oppusset med blant annet nyere bad og kjøkken. I den romslige stua er det enkelt å legge

til rette for flere sittegrupper, slik at du får flere sosiale soner på samme plan. Spisestuedelen har en fin avgrensning fra stue, og her er det god plass til stor spisegruppe. Leiligheten blir oppvarmet med ny varmepumpe som er plassert i stuedelen.

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning til spisestua med nyere kjøkkeninnredning i god og moderne kvalitet som 'skreddersøm'. Innredningen har behandlede skrog og dører/fronter, benkeplate i laminat og vaskebeslag med to kummer og avrenningsplate samt ett-greps blandebatteri med

høy tappetut. Keketoppen er på kjøkkenøya med himlingsmontert avtrekksventilator, mens stekeovnen er plassert i høyskap. Oppvaskmaskin med dørfront, og frittstående kjøle- og frysenskap.

Leiligheten har tre gode soverom. I tillegg har 3. etasjen mulighet for

ytterligere to soverom.

Bad/kombinert vaskerom har belegg på gulvet og plater på veggene. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate, stort speil, gulvmontert toalett samt dusjnisje med glassbyggerstein og forheng.

Opplegg for vaskemaskin.

I gangen er det plassert en ovn for ekstra varme på kalde dager, men her må pipene renoveres før bruk. Fra trappegangen er det terrassedør til åpen solterrasse. Her kan venner eller familie samles til hyggelige stunder og gode måltider ute.





BELIGGENHET

Denne sentralt beliggende eiendommen med stort potensiale for alternativ bruk, ligger åpent til i Ryfoss sentrum - Et trivelig lite tettsted i Vang kommune. Eiendommen ligger åpent og fritt til på en opparbeidet tomt med asfalterte areal som i dag brukes til parkering av kundekjøretøy.

Vang kommune er en fremoverlent kommune, der de har stort fokus på næringsutvikling, sosiale arenaer og aktiviteter for store og små. De har ny skole med flott flerbrukshall med både terapi- og vanlig basseng, klatrevegg og muligheter for mange forskjellige idretter. Filefjell har et populært skitrekk og i tillegg ligger Vang i inngangen til Jotunheimens paradis, med topper for enhver smak.

Med lett adkomst fra E16 vil denne eiendommen ha et stort potensiale.

Her er det gangavstand til Joker Ryfoss, barnehage, kommunetannlege, bensinstasjon, treningssenter, frisør m.m. Hvert år blir det arrangert "Farmendag" i Ryfoss sentrum med dyreutstilling, markedsboder, natursti og konkurranser. En opplevelse for både store og små. Fra eiendommen er det fine turområder i umiddelbar nærhet, og det er gangveier hvor en kan ferdes trygt. Det er også kort vei til flere turmuligheter med merkede løyper og rasteplasser. Vinterstid er det ca. 15 min. kjøring til lysløype på Eggeåsen og ca. 20. min. kjøring til snaufjellet på Syndin, hvor det er milevis med oppkjørte langrennsløyper. Til alpinbakker på Beitostølen er det ca. 30 minutters kjøretur.

Fra Ryfoss er det ca. 17 km til barne- og ungdomsskole i kommunesenteret Vang. Til Fagernes sentrum er det ca. 35 km.

Bebyggelse

Næringseiendom med utleie av leilighet, næringslokale for bruktbutikk samt treningssenter.

Adkomst

Sving inn i Ryfoss sentrum fra E16 (ved yx Ryfoss) og ta 1. vei til høyre "Ryfossvegen". Følg denne snaue 200 m fram til eiendommen som ligger på venstre side av veien merket med "til salgs" skilt.

God tur!

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet et takstdokument. Denne er vedlagt i salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert.



Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra takstdokument.

Næringsbygg:

Taksert eiendom er etablert i 1946, hvor bygget opplyses bygd samme år, bygd og tilrettelagt for butikkdrift i 1.etg med kjellerplan som lager til

butikkdriften. 2 og 3.etg som rom for fast beboelse. Er pr. idag registrert som et rent næringsbygg.

Dagens eier kjøpte bygget i 2004 og har siden den gang benyttet dette til næringsvirksomhet i 1.etg, lagerrom i kjeller samt boenhet/leilighet i byggets 2.etg.

3.etg fremstår som byggeår med senere oppussinger og defineres pr.dd som rom med renoveringsbehov.

- Påkostninger:
Dagens eier har i sin eiertid foretatt betydelige påkostninger på bygget, bl.a:
- Nytt taktekke.

- Drenert.
- Skiftet ut 85 % av vinduer (nye i 2011).
- Stort sett alt elektrisk anlegg er nytt.
- Lagt inn vann og avløp samt etablert våtrom i 1.etg.
Videre er bygget bygd om og tilrettelagt for dagens driftsform.

Leiligheten er renover/oppusset, bl.a nyere bad og kjøkken.

Drenering:
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan event. drenering av terrenget/byggegruben er utført, men det antas å være stedlige

masser jfr. opprinnelig byggeår. Ihht. geologiske orienteringer, består grunnen av løsmasser benevnt som tykk mornemasse, da med ett infiltrasjonspotensiale definert som godt egnet.
- Kommentar:
Ovenstående tilsier at grunnen under bygget er å se på som





tilfredsstillende mtp. grunnvann, hvor dette er påvirket av nivå i tilliggende vassdrag. Det opplyses også om at det er foretatt redreninger.

Grunn og fundamenter: Det forutsettes støpte sålefundamenter etablert til stedlige masser samt dels noe tilførte, bæredyktige dreismasser. Støpte gulv til grunn i kjellerplanet, hvor disse forutsettes å ligge til oppfylte masser uten noen form for mellomliggende isolasjonssjikt.

- Kommentar: Ved besiktigelse i kjeller ble det påvist sprekke dannelse i ett av gulvene - det kunne ikke ses noen form for damspærresjikt eller isolasjonssjikt.

Grunnmurskonstruksjon: Støpte såler samt støpte kjellervegger i betong med sparestein. Pussede overflater, dels synlig råbetong.

- Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Påvist saltutslag i vegger - fuktgjennomgang i yttervegger. Merk eldre murkonstruksjoner - fuktpåkjenninger fra terreng, dels noe avskallinger. Dypere fundamenter mot bekk/elv. Merk ytre påkjenninger.

Ytterveggskonstruksjon: Yttervegger i stedlig bygde reis- og bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i 1.etg og liggende vestlandspanel i 2.etg.

- Kommentar: Det antas at yttervegger er isolert med flis.

Utvendige dører og vinduer:

- Dører: Bygget har 3 stk. adkomster: Hovedadkomst i 1. etg fra gateplanet med dørsystem som noe inntrekk i vegglivet med utadslående dører til trappegang,

butikken samt treningssenteret. Terrassedør ut fra kontordel i butikk til terreng.

Terrassedør fra trappegang til åpen solterrasse - opplyst fra 2008.

- Kommentar: Hoveddører ses nyere - fra 2011.

- Vinduer: 2-lags energivinduer i bygget 2.etg fra 2011. Vinduer i 1.etg noe eldre.

Ett eldre 1+1 lags koblet i trappegang. Eldre i 3.etg.

Takkonstruksjon: Saltakskonstruksjon bygd opp på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende knevegger og hanebjelke samt mindre kaldloft over midtre del av bygget. Kneloft/lagerloft etter ytre langvegger.

- Kommentar: Ved besiktigelse inne på kneloftet ses det etterisolert med sydde matter. Det forutsettes at luftingen av taket er ivarettatt med opplekkede takplater.



Taktekking:
Ytre tekking med stålplater med taksteinsmønster på hoveddel og A-tak plater på bakre lagerdel.
- Kommentar:
Det opplyses om nye takplater lagt i 1980. Dagens eier har reparert takkanten/fremre del av taket ned mot takkant.

NB: Det er ikke montert stigetrinn til piper.
Renner, nedløp og beslag:
Ståltakrenner med nedløpsrør ført til terreng.
- Kommentar:
Det antas nyere renner/renner og nedløp sammen med øvrig

taktekking. Merk påvist nedbøyning i del av øvre takrenne.
Terrasser og balkonger:
CA 1-13 kvm åpen solterrasse uttrekt fra 2.etg og som danner overbygd inngangsparti til trappegang samt overbygd del over terrassedøren til kontoret til

butikken. Spaltegulv.
- Kommentar:
Terrassen opplyses etablert de senere år av dagens eier. Høyden på rekkverket er målt til 90 cm, noe som ikke samsvarer med dagens krav på 100 cm.
Etasjeskillere:

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg samt 1.etg og 2.etg bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og

innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. Støpt gulv til grunn i kjeller.
Innvendige overflater:
Innvendige overflater i varierende materialvalg, dels noe nyere, dels noe eldre.
- Kommentar:
Ingen påviste avviksforhold. Merk



renoveringsbehov.	noe begrensede bruksmuligheter jfr. adkomst samt påviste forhold med fuktgjennomgang i kjellervegger.	i 2016. Arbeidet ble utført av faglært Birger Haugen/ Egil Moe. Valdres Tak og Blikk.
Innerveggskonstruksjon: Dels noe bærende innerveggskonstruksjoner.	Brenselstank: Det ligger en større ståltank/brenselstank inne i bakre lagerrom. - Kommentar: Er ikke lenger i bruk.	- Selges eiendommen med leilighet i 2.etg. Huset er bygd med leilighet i 2. etg.
Innvendige trapper: Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht. dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet. Det mangler håndrekke på vegg. Ingen tiltak ses nødvendige - Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.	Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling. Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygningen, og det tas et generelt forbehold om forurensing.	Tilleggskommentar fra selger: - Vi har gjort mye med eiendommen etter at vi kjøpte den. Vinduene er skiftet, ytterdører, verandadører .Huset er etterisolert . Alt er gjort av fagfolk, utenom en del snekkerarbeid, montering av kjøkken og malearbeid. Alle takrenner er nye og det er installert ny varmepumpe oppe i leiligheten. Nede er det to varmepumper. Huset er malt i 2019. Dette er en gammel eiendom og vi har tatt de utbedringene som har vært nødvendige. Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.
Piper/skorsteiner/ildsteder: 2 stk. murte teglsteinpiper. Vedovn tilknyttet ett pipeløp - i gang i 2.etg. - Kommentar: Piper over tak ses med frostsprengninger jfr. kondenseringer. Piper må beregnes murt nye over tak - løse steiner som følge av frostsprengninger.	Det er ikke foretatt måling av event. helningsavvik/skjevheter eller setninger. Det er ikke foretatt instrumentmålinger av f.eks våte soner el.l. Selger opplyser i egenerklæring: - Badet ble helrenovert. Arbeidet ble utført av Malerrullen. - Lagt inn vann og avløp i 1. etg. Arbeidet ble utført av faglært Gunnar Hovda. - Problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller ble utbedret i 2010. - Tak reparert i 2016. Veranda helrenovert og utbygd i 2018. - Gamle piper . Ingen er i bruk. Begge må repareres. - Huset er bygget på flere ganger. Mange av gulvene er skjeve. Noe sprekk i mur mot elva. - Vi hadde mus i huset, men det ble gjort en del tettearbeid. Har ikke vært noe etter det. - Hele huset har nytt el-anlegg, bare kjeller gjenstår. Arbeidet er utført av Bjørn Bjørneseth installasjon. - Ny veranda. Taket fra 1980 er ettersett og reparert (ca. kr. 80000)	Areal Bruttoareal (Bta): 727 m ² Bruksareal (Bra): 657 m ² Kjeller: Bta 185 m ² , Bra 160 m ² 1. etg: Bta 285 m ² , Bra 267 m ² 2. etg: Bta 185 m ² , Bra 168 m ² 3 etg/loft: Bta 72 m ² , Bra 62 m ² Kommentar areal: Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet samt opplysninger gitt av eier. Det henvises da til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er ikke foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse.
Sanitær primæranlegg: Alt av vann pga. avløpsopplegg er eldre, dels noe nyere på deler og i forbindelse med øvrige renoveringer. - Kommentar: Det anbefales å undersøke systemet nærmere.		
Elektrisk primæranlegg: Alt elektrisk anlegg er stort sett fra byggeår samt oppgradert i forbindelse med øvrige oppgraderinger som er foretatt på bygget. - Kommentar: Det opplyses om at stort sett alt av elektrisk anlegg er nytt.		
Innredet rom under terreng: Merk kjellerrommene og rommene		



Målbare arealer:

- Kjeller:
Kjellerplanet måler samlet ca. 160 kvm, hvor deler av kjellerrommene, - ca. 70 kvm, ses med en høyde under 190 cm, noe som tilsier at disse arealene i utgangspunktet ikke skulle vært angitt i ovenstående arealberegningen. Det velges

imidlertid å ta med alle arealer for å tilkjenne
kjellerens/kjellerrommenes faktiske størrelse jfr. leieverdiberegningen.
- Loftsetasjen:
Deler av loftsplanet har også lavere innvendige takhøyder, hvor de målbare arealer ses å være 18 kvm og de øvrige 44 kvm som ikke

målbare.
Det velges imidlertid å ta med alle arealer for å tilkjenne loftsplanets faktiske størrelse jfr. leieverdiberegningen.
Oppvarming
Strøm.
Ny varmepumpe oppe i leiligheten.
Nede er det to varmepumper.

Vedfyring, men før ovnen benyttes må pipene renoveres. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko og påse.

Tomten
Eiet tomt, ca. 623 m²

Arealet er hentet fra kommunes

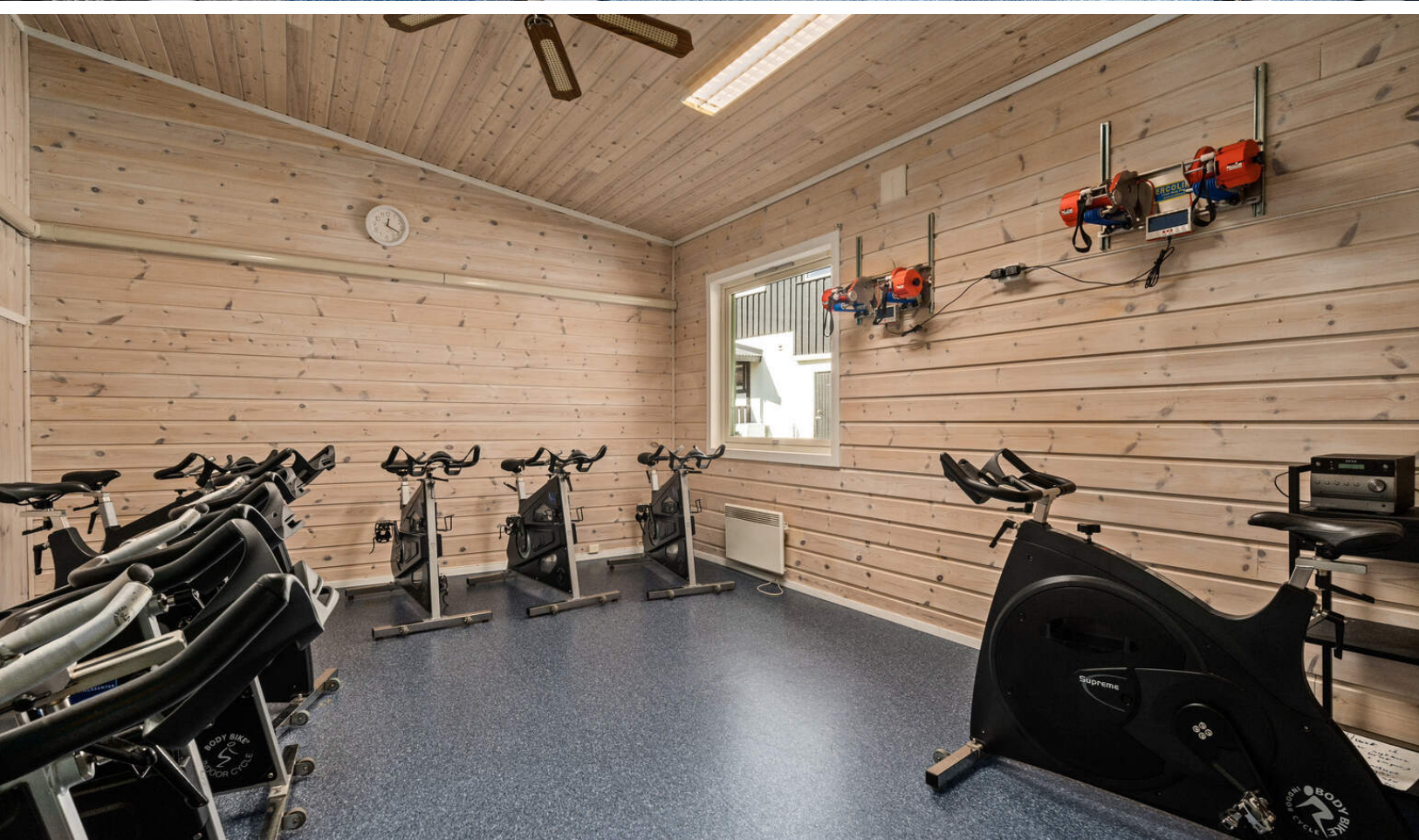
matrikkelkart.

Tomten er etablert og opparbeidet med asfalterte areal etter deler av bygget. En del mindre areal som naturtomt med noe naturlig vegetasjon.

Parkering
Parkering etter nedre langside av bygningen samt endel opparbeidet areal forøvrig. Egne anviste biloppstillingsplasser for beboere av leiligheten.

Byggeår
Byggeår 1946.









Bygget er bygd og benyttes pr. dd i forbindelse med utleie av leilighet og næringslokaler forøvrig.

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Opprinnelig bygd i 1946, jevnlig renover og ettersett samt tilbygd og benyttet til bla dagligvarehandel mm.

Senest ombygd og tilrettelagt som den fremstår pr.dd - senest i 2015/2016.

Utviklingspotensial

Kjøper har ansvar for ev. utvikling av eiendommen(e) og eventuelle nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten eller andre offentlige myndigheter, naboer etc.

Leieforhold

Eiendommen er på nåværende tidspunkt utleid. Enhetene blir pr. d.d. leid ut til private aktører.

Butikklokale:

Leieinntekt: kr. 4000,-.

Oppsigelsestid: 3 mnd.

Depositum: Ingen.

Leieforholdet er sagt opp fra 31.12.2022.

Leilighet:

Leieinntekt: kr. 5000,- pr. mnd.

Oppsigelsestid: 6 mnd.

Depositum: ingen.

Mulighet for regulering av husleie: ja.

Treningssenter:

Leieinntekt: kr. 4000,-.

Depositum: Ingen.

Leiekontrakt med treningssenteret er under utarbeidelse. Konferer megler for mer informasjon.

Alle leieforhold på eiendommen vil

medfølge salget. Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering.

Leieavtalene for butikklokale og leilighet er vedlagt salgsoppgaven.

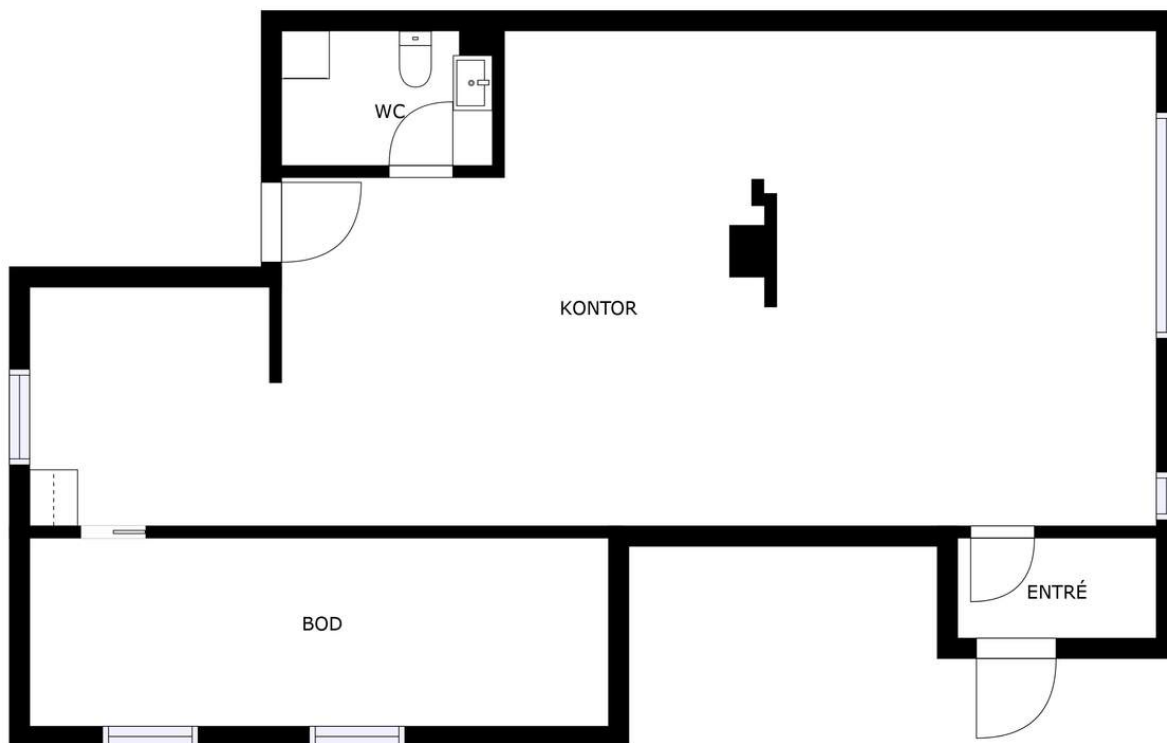
Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Adkomst inn fra Ryfossvegen direkte inn på eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

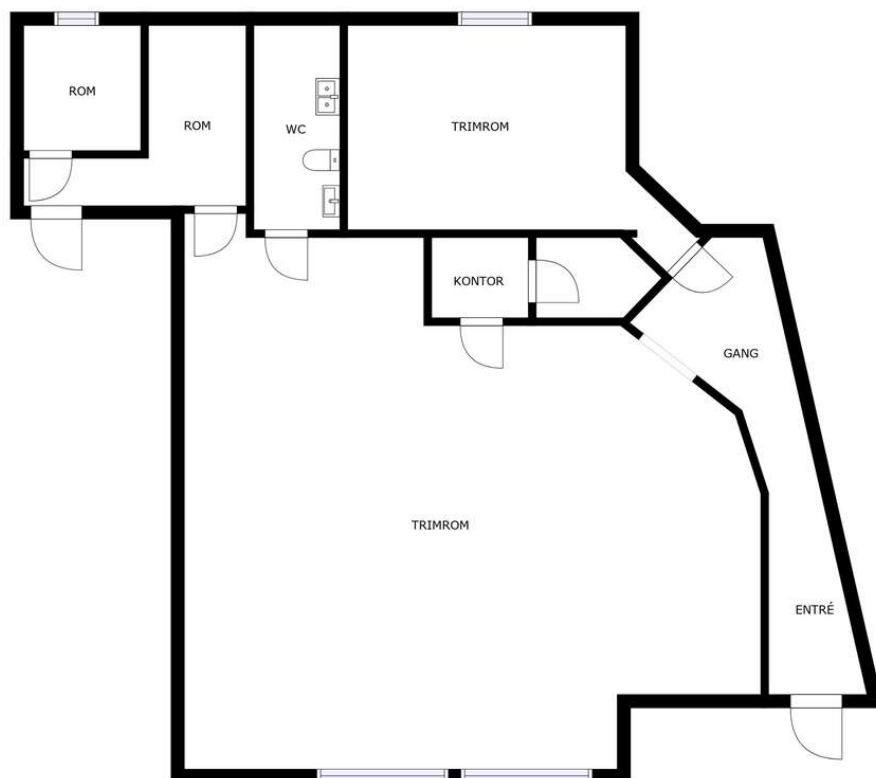
Eiendommen har vannmåler. Vannmåler sist avlest 31.12.2021. Målerstand 13895 m3. Felles vannmåler for hele bygget.





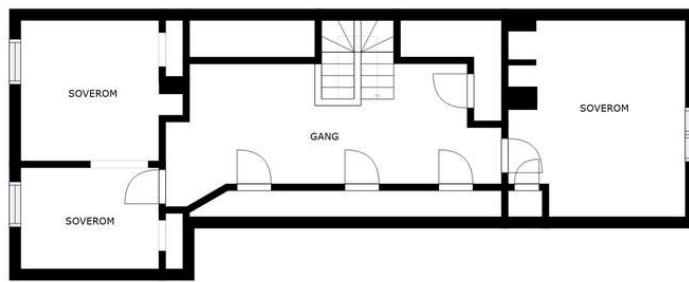
Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO



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

INVISIO



2. ETASJE



1. ETASJE

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

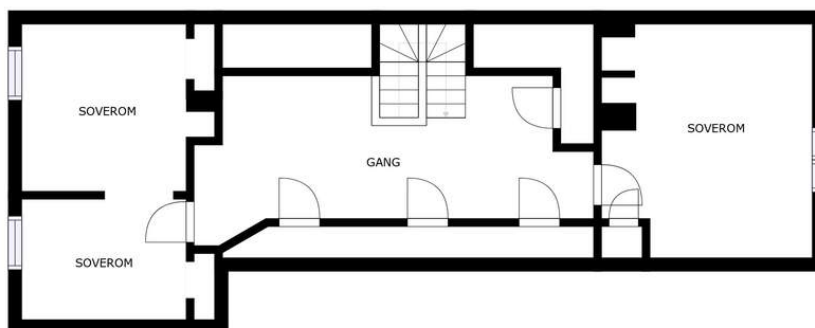
INVISIO

1. ETASJE



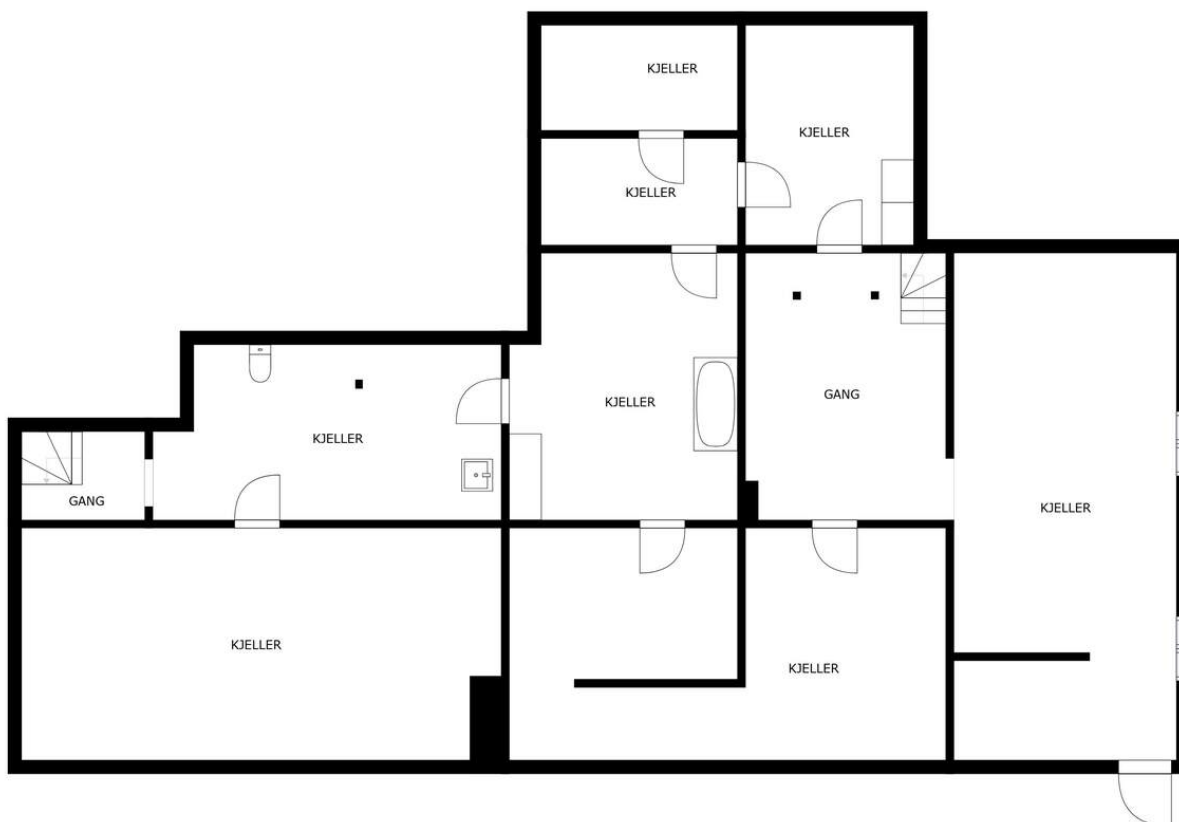
Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO



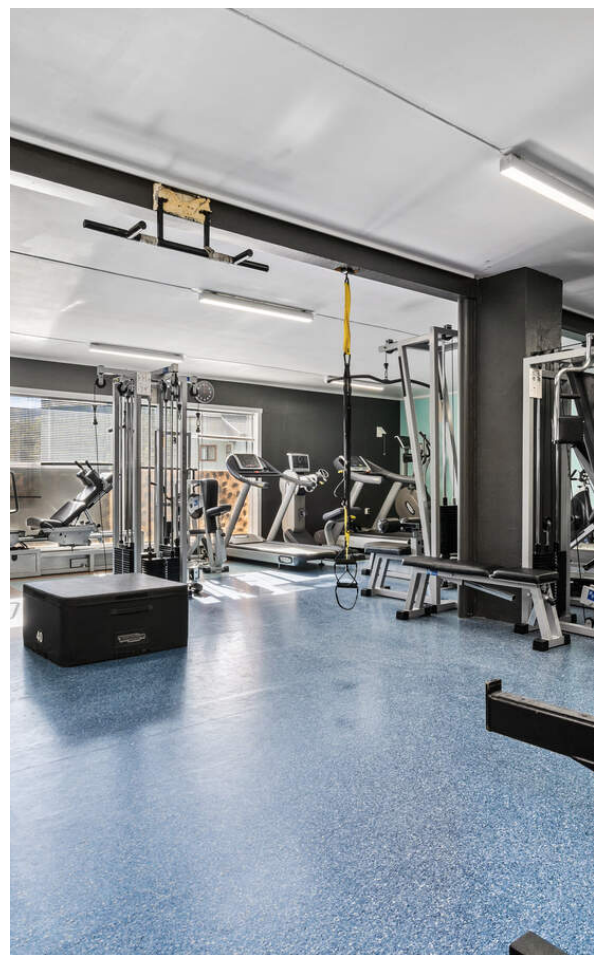
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO



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.

INVISIO



Godt å vite...

Formuesverdi

Ingen formuesverdi er registrert hos skatteetaten.

Formuesverdien av næringseiendom skal skje med utgangspunkt i eiers faktiske utleieinntekter, og beregnes etter en fastsatt beregningsmetode (kapitalisert utleieverdi).

Offentlige/kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2022:
Brannsyn, feiing: kr. 725,-
Årlig abonnementsgebyr vatn 1.650,- Forbruk pr. m3 kr. 30,25
Årlig abonnementsgebyr avløp 2.000,- Forbruk pr. m3 kr. 38,37
Årlig leie vannmåler 495,-

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter kommer kostnader til strøm og forsikring.

Bygningen har to strømmålere.
Anlegg Ryfossvegen 91:
Anlegget er sist kontrollert og godkjent 17.08.2017.
Forbruk 2021 er 24.192 kWh
Det er undermåler i treningssenteret.

Anlegg Ryfossvegen 93:
Anlegget er sist kontrollert og godkjent 03.03.2006
Forbruk 2021 er 19.342 kWh

Strøm vil variere i forhold til bruk.

Utstyr/løsøre/inventar

Det som ev. ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av

selger før overtakelse.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det finnes heller ikke godkjente byggetegninger på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ved forespørsel til kommunen angående godkjennelse av leiligheten svarer kommunen: "104/84 vart delt ifrå 104/12 i 2003. Frå delingssaka ser det ut til at 2. etg på egedomen er godkjent som leilegheit. Vedlagt følgjer saka. Det er det næraste eg finn av dokumentasjon. Eg vil presisere at kommuna ikkje har dokumentasjon på at leilegheita er godkjent brukt som leilegheit, i høve tekniske krav. Dette må noverande eigar/seljar dokumentere, eventuelt få vurdert av eksterne og få dokumentasjon på det."

Megler presiserer at delingssaken som er vedlagt salgsoppgaven kun omtaler leiligheten som leilighet, og

ikke er å anse som en formell godkjennelse. En eventuell formell godkjennelse blir kjøpers ansvar og risiko å påse.

Konsesjon

Det gjelder 0-konsesjonsgrense i Vang kommune. Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Diverse

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.

Selger velger selv hva selger ønsker å sette igjen og ta med seg i kjeller og 3. etasje/loft.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto. Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og

helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde. Se forøvrig Forbrukerinformasjon om budgivning lenger bak i salgsoppgaven.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 104 Bnr. 84 i Vang kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen selges fri for heftelser.

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er ikke regulert mer i detalj enn i kommuneplanen for Vang. Denne ble vedtatt 18.12.2014. Eiendommen er regulert til næringsverksemd. Se vedlegg i salgsoppgave.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

58 842,- (Omkostninger totalt)

2 358 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

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

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne

boligkjøperforsikring iht. vilkår.

Energimerking

Fra 1. juli 2010 skal alle yrkesbygg over 50 kvm (BRA) være energimerket ved utleie og salg (og nybygg). For store yrkesbygg (1000 kvm samlet BRA) gjelder i tillegg kravet om at gyldig attest skal foreligge uavhengig av salg og utleie.

Dagens eier har ikke energimerket bygget, og dette blir ny eiers ansvar og kostnad å eventuelt påse.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

As is -klausul

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget. Selskapets hovedaktivum Eiendommen og Selskapet for øvrig overtas som den/det er, jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er

mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen. Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet.

Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvaret for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene. Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold

eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Bud

Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpsavtalen som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert. Dette bes hensyntatt ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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. 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Det som ev. ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Tilrettelegging kr. 15.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.656,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 18.900,- samt provisjon 2,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes
Organisasjonsnummer: 979870167

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
Tlf: 47 81 49 75
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

TAKSTDOKUMENT

Selveier Næring (butikk/handel) Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Gnr 104: Bnr 84
3454 VANG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Gudbrand Sælid

Telefon: 911 81 534

E-post: gudbrand@valdrestakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstkontoet Valdres AS

Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES

Telefon: 911 81 534

Organisasjonsnr: 919 176 555



Dato befaring: 01.09.2022
Utskriftsdato: 08.11.2022
Dato verdisetting: 07.11.2022
Oppdrag nr: 2022218



Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg	7
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Maskiner og inventar	17
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.4	Demografi, områder, vekst/regresjon	17
4.5	Inntekter/kostnader	17
5	Verdisetting	19
5.1	Tomteverdi	19
5.2	Teknisk verdi	19
5.3	Nettokapitalisering	20
5.4	Kontantstrømsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Eiendommen fremstår som en fint beliggende eiendom med potensiale for varierende benyttelse jfr. sentralt beliggende med lett adkomst. Dagens eier har kostet på eiendommen de siste årene med bla utvendig oppussing/maling samt renovert/oppgradert endel av innvendige arealer forøvrig. Øvrige påkostninger i form av ettersyn og løpende vedlikehold. Det vises forøvrig til beskrevne tekst i dokumentet forøvrig. Eiendommen ses å ha et potensiale for alternativ bruk jfr. lett adkomst og sentralt beliggende.
Kunde:	Ann Margrethe Fagerheim
Formål med taksten:	Mandat: Undertegnede takstmann er av Ann Margrethe Fagerheim, rekvirert for å utarbeide: - Næringstakst/verdivurdering over næringseiendommen 'Ryfossvegen 91', beliggende i Ryfoss i Vang Kommune. Oppdraget er å foreta en teknisk gjennomgang av bygget, med en konklusjon på tilstanden samt beregne teknisk verdi og sette markedsverdi av eiendommen (tomt med påstående bebyggelse), som skal reflektere den verdi som takstmannen mener er mulig å oppnå ved et fritt salg av eiendommen på det åpne markedet på takseringstidspunktet. Eiendommen er da vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, satt opp mot referansepunktet jfr. tekniske forskriftskrav ved byggeår. Beregningsgrunnlag: Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. Dette dokumentet vil da bli bygd opp ihht ovenstående prinsipper og det vil da bli vist både nettokapitalisert, beregnet leieinntekt og tekniske verdiberegning samt kontantstrømanalyse. Den markedsverdien som blir satt, er da basert på nettokapitalisert leie og egenleie.
Egne forutsetninger:	Forutsetningene for oppdraget er da basert på eiers/rekvirent's gitte opplysninger samt ihht takstmannens egne visuelle observasjoner med event. stikkprøver/kontrollmålinger ved besiktigelsen. Eierforhold og tomteopplysninger er også gitt av eier/rekvirent, og kontrollert opp mot eiendomsregisteret av takstmannen, - eventuelle avvik kommenteres. Øvrige opplysninger som er gitt av eier/rekvirent, og som er valgt gjengitt i taksten, -er nødvendigvis ikke dokumentert eller kontrollert av takstmannen. Eier/rekvirent har også kvalitetssikret dokumentet ved gjennomlesning før bruk ovenfor tredjepart. Dette dokumentet vil da bli bygd opp ihht ovenstående prinsipper og det vil da bli vist både nettokapitalisert, beregnet leieinntekt og tekniske verdiberegning. Den markedsverdien som blir satt, er da basert på nettokapitalisert egenleie samt sett opp mot de beregnede tekniske verdier. I tillegg vil det skjønnsmessig legges inn en verdi som gjenspeiler at en eier kan bo i byggets 2.etg, hvor man da i utgangspunktet kan beregne en høyere egenleie (potensiale). Bare-House kontrakt: Den markedsverdien som blir satt, er da basert på nettokapitalisert leie, hvor utgifter beregnes ført til leietaker (renovasjon) - Dvs: At man delvis beregner eiendommen ut fra 'Bare-House' kontrakt, -hvor utleier ikke står inne for eierkostnader med unntak av forsikring av bygget samt eiendomsskatt og noe utv. vedlikeholdskostnader.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



- Verdiansettelse jfr. beregnede verdier:
Dette er da basert på at.
- Nettokapitalisert verdi inklusive potensiale viser kr. 2 220 000,- (Inklusive merverdi i å kunne benytte seg av 2.etg som eget bosted).
- Teknisk verdi inklusive tomt viser samlet kr. 5 682 500,- (Teknisk verdi bygg kr. 5 233 500,- + tomt til kr. 448 992,-)
- Kontantstrømanalysen viser Kr. 2 298 714,- (inklusive merverdi i å kunne benytte seg av 2.etg som eget bosted).
- Konklusjon:
Dagens normale salgsverdi er etter en samlet vurdering, -basert på de oppgitte leieinntekter samt den beregnede tekniske verdier, er verdien satt til kr. 2 300 000,-.

Verdi: **Kr. 2 300 000**

Dato verdisetting: 07.11.2022

Takstmann: **Gudbrand Sælid**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

FAGERNES, 08.11.2022

Gudbrand Sælid
Takstmann

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Innhentet	
Eier		Eiers egne opplysninger		
Rekvirent		Rekvirents opplysninger		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i Ryfoss i Vang Kommune, og er i daglig drift som næringseiendom med - utleie av leilighet, næringslokale for bruktbutikk samt treningssenter. Enhetene blir pr. dd leid ut til private aktører.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Se beregning.
Kunde:	Ann Margrethe Fagerheim
Formålet med oppdraget	Finne markedsverdi av eiendommen med påstående bebyggelse.
Standarder som legges til grunn	Bygningens opprinnelig del ses bygd etter gjengs godt håndverksarbeide, uten henvisning til forskriftskrav. Senere renoveringer og dels noe oppgradering. Senere oppgraderinger av dagens eier.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.09.2022 Gudbrand Sælid. Takstmann. Tlf. 911 81534 Ann Margrethe Fagerheim. Eier var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ikke foretatt måling av event. helningsavvik/skjevheter eller setninger. Det er ikke foretatt instrumentmålinger av f.eks våte soner el.l.
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Selveier Næring (butikk/handel)
Konsesjonsplikt	Vang Kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
Adkomst	Adkomst inn fra Ryfossvegen direkte inn på eiendommen. Parkering etter nedre langsida av bygningen samt endel opparbeidet areal forøvrig. Arealet går sammen med naboeiendommen. Egne anviste biloppstillingsplasser for beboere av leiligheten.
Vann	Kommunalt tilknyttet.
Avløp	Kommunalt tilknyttet.
Regulering	Eiendommen ligger inn under: - AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN, og beregnes som eksisterende eiendom.
Kommuneplan	Gjeldende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3454 VANG Gnr: 104 Bnr: 84
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	623,6 m ² Arealkilde: EDR - Eiendomsregisteret
Hjemmelshaver:	Ann Margrethe Fagerheim
Adresse:	Ryfossvegen 91, 2973 Ryfoss

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Er pr. dd benyttet og i bruk for parkering for drift samt egne ansatte og egen bedrifts biler og utstyr samt parkering for utleieenheterne.
Tomtens beskaffenhet	Tomten ses etablert og opparbeidet med asfalterte areal etter deler av bygget jfr. parkering av kundekjøretøy. Endel mindre areal som naturtomt med noe naturlig vegetasjon.
Tomtens form	Tomten ses rektangulær og avsmalnet inn mot tilstøtende naboeiendom.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas/beregnes at grunnforholdene består av morene, dels fjell.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Åpent beliggende.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygningen, og det tas et generelt forbehold om forurensning. RADON: Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon .
Utnyttelse	Ikke videre vurdert, da dette må ses på som særskilt anliggende jfr. definert bruk.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Utbyggingspotensiale Tomten er vurdert å være lite egnet for event. utvidelse av bygningsmassen.
Spesielle forhold Regulert for næring.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år Ikke relevant.
Områdene rundt Sentrum av Ryfoss
Transport og kommunikasjon Offentlig bussforbindelse.
Infrastruktur Kommunal.
Parkering På tomten.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1946 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret
Anvendelse: Bygget er bygd og benyttes pr. dd i forbindelse med utleie av leilighet og næringslokaler forøvrig.
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.
Opprinnelig bygd i 1946, jevnlig renoveret og ettersett samt tilbygd og benyttet til bla dagligvarehandel mm.
Senest ombygd og tilrettelagt som den fremstår pr.dd - senest i 2015/2016.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	185	160	Tekniske rom, lagerrom, kjellerboder. Trappeadkomst fra felles trappegang.
1.etg	285	267	Utleiearealer for treningssenter og bruktbutikk samt noe felles trappegang til 2.etg.
2.etg	185	168	Egen boenhet i hele etasjeplanet - gang, 3 stk soverom, bad/vaskerom, oppholdsrom - stue og kjøkken. Trapp videre til loftplanet.
3.etg/loft	72	62	Gang, 2 stk soverom samt lagerrom.
Sum bygning:	727	657	

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Kommentar areal

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet samt opplysninger gitt av eier. Det henvises da til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er ikke foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse.

Målbare arealer:

- Kjeller:

Kjellerplanet måler samlet ca 160 kvm, hvor deler av kjellerrommene, -ca 70 kvm, ses med en høyde under 190 cm, noe som tilsier at disse arealene i utgangspunktet ikke skulle vært angitt i ovenstående arealberegningen.

Det velges imidlertid å ta med alle arealer for å tilkjenne kjellerens/kjellerrommenes faktiske størrelse jfr. leieverdiberegningen.

- Loftsetasjen:

Deler av loftsplanet har også lavere innvendige takhøyder, hvor de målbare arealer ses å være 18 kvm og de øvrige 44 kvm som ikke målbare.

Det velges imidlertid å ta med alle arealer for å tilkjenne loftsplanets faktiske størrelse jfr. leieverdiberegningen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Taksert eiendom er etablert i 1946, hvor bygget opplyses bygd samme år, bygd og tilrettelagt for butikkdrift i 1.etg med kjellerplan som lager til butikkdriften.
2 og 3.etg som rom for fast beboelse.

Er pr. idag registrert som ett rent næringsbygg.

Dagens eier kjøpte bygget i 2004 og har siden den gang benyttet dette til næringsvirksomhet i 1.etg, lagerrom i kjeller samt boenhet/leilighet i byggets 2.etg.
3.etg fremstår som byggeår med senere oppussinger og defineres pr.dd som rom med renoveringsbehov.

- Påkostninger:

Dagens eier har i sin eiertid foretatt betydelige påkostninger på bygget, bla:

- Nytt taktekke.

- Drenert.

- Skiftet ut 85 % av vinduer (nye i 2011).

- Stort sett alt elektrisk anlegg er nytt.

- Lagt inn vann og avløp samt etablert våtrom i 1.etg.

Videre er bygget bygd om og tilrettelagt for dagens driftsform.

Leiligheten er nyrenovert/oppusset, bla nyere bad og kjøkken.

Drenering

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan event. drenering av terrenget/byggegruben er utført, men det antas å være stedlige masser jfr. opprinnelig byggeår.

Ihht geologiske orienteringer, består grunnen av løsmasser benevnt som tykk mornelemasse, da med ett infiltrasjonspotensiale definert som godt egnet.

- Kommentar:

Ovenstående tilsier at grunnen under bygget er å se på som tilfredsstillende mtp grunnvann, hvor dette er påvirket av nivå i tiliggende vassdrag.

Det opplyses også om at det er foretatt redreneringer.

Grunn og fundamenter

Det forutsettes støpte sålefundamenter etablert til stedlige masser samt dels noe tilførte, bæredyktige dremsmasser.

Støpte gulv til grunn i kjellerplanet, hvor disse forutsettes å ligge til oppfylte masser uten noen form for mellomliggende isolasjonssjikt.

- Kommentar:

Ved besiktigelse i kjeller ble det påvist sprekke dannelse i ett av gulvene - det kunne ikke ses noen form for damperresjikt eller isolasjonssjikt.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Påvist sprekkdannelse i kjellergulvet.

Grunnmurskonstruksjon

Støpte søler samt støpte kjellervegger i betong med sparestein.

Pussede overflater, dels synlig råbetong.

- Kommentar:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.



Påvist saltutslag i vegger -
fuktgjennomgang i yttervegger.



Merk eldre murkonstruksjoner -
fuktpåkjenninger fra terreng,
dels noe avskallinger.



Dypere fundamenter mot bekk/
elv.
Merk ytre påkjenninger.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i stedlig bygde reis- og bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i 1.etg og liggende vestlandspanel i 2.etg.

- Kommentar:

Det antas at yttervegger er isolert med flis.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Fasade.

Utvendige dører og vinduer

- Dører:

Bygget har 3 stk adkomster:

Hovedadkomst i 1. etg fra gateplanet med dørsystem som noe inntrekk i vegglivet med utadslående dører til trappegang, butikken samt treningssenteret.

Terrassedør ut fra kontordel i butikk til terreng.

Terrassedør fra trappegang til åpen solterrasse - opplyst fra 2008.

- Kommentar:

Hoveddører ses nyere - fra 2011.

- Vinduer:

2-lags energivinduer i bygget 2.etg fra 2011.

Vinduer i 1.etg noe eldre.

Ett eldre 1+1 lags koblet i trappegang.

Eldre i 3.etg.



Terrassedør ut fra trappegang i 2.etg til åpen solterrasse.



1+1 lags vindu i trappegang.



Dobbelt - eldre vindu i loftsplanet.

Takkonstruksjon

Saltakskonstruksjon bygd opp på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende knevegger og hanebjelke samt

mindre kaldloft over midtre del av bygget.

Kneloft/lagerloft etter ytre langvegger.

- Kommentar:

Ved besiktigelse inne på kneloftet ses det etterisolert med sydde matter.

Det forutsettes at luftingen av taket er ivarettatt med opplettede takplater.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Kneloft etter ytre langvegger.
Opplyst etterisolert.

Taktekking

Ytre tekking med stålplater med taksteinsmønster på hoveddel og A-tak plater på bakre lagerdel.

- Kommentar:

Det opplyses om nye takplater lagt i 1980.

Dagens eier har reparert takkanten/fremre del av taket ned mot takkant.

NB: Det er ikke montert stigetrinn til piper.



Stålplater med
taksteinsmønster/
Taksteinsplater som ytre
tekking på byggets hoveddel.
Snøfangere.



Stålplater som A-tak på bakre
del (tilbygd del).

Renner, nedløp og beslag

Ståltakrenner med nedløpsrør ført til terreng.

- Kommentar:

Det antas nyere renner/renner og nedløp sammen med øvrig takteking.

Merk påvist nedbøyning i del av øvre takrenne.



Takrenne med noe nedbøyninger som følge av snøpress.

Terrasser og balkonger

Ca 1-13 kvm åpen solterrasse uttrekt fra 2.etg og som danner overbygd inngangsparti til trappegang samt overbygd del over terrassedøren til kontoret til butikken.

Spaltegulv.

- Kommentar:

Terrassen opplyses etablert de senere år av dagens eier.

Høyden på rekkverket er målt til 90 cm, noe som ikke samsvarer med dagens krav på 100 cm.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Åpen terrasse.

Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg samt 1.etg og 2.etg bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. Støpt gulv til grunn i kjeller.

Innvendige overflater

Innvendige overflater i varierende materialvalg, dels noe nyere, dels noe eldre.

- Kommentar:

Ingen påviste avviksforhold.

Merk renoveringsbehov.



Del av innvendige overflater - gang i leiligheten.



Del av innvendige overflater - stue i leiligheten.



Del av innvendige overflater - soverom i leiligheten - renoveringsbehov.



Del av innvendige overflater - soverom på loft - renoveringsbehov.



Del av innvendige overflater - treningscenteret.



Del av innvendige overflater - butikken.

Innerveggkonstruksjon

Dels noe bærende innerveggkonstruksjoner.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Innvendige trapper

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner.

Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Det mangler håndrekke på vegg.

Ingen tiltak ses nødvendige - Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.



Trapp fra 2.etg til 3.etg.
Merk at det ikke er montert
håndrekke på vegg.



Trapp fra 1. etg til 2.etg.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god og moderne kvalitet som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Benkeplate i laminat.

Vaskebeslag med to kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn i høyskap samt koketopp i kjøkkenøy.

Himlingsmontert avtrekksventilator.

Kjøle- og fryseskap som frittstående.

Oppvaskmaskin med dørfront.



Nyetablert kjøkken i leiligheten i 2.etg de siste 2 årene.

Baderomsinnredning

Bad/kombinert vaskerom med belegg til gulv med hulkil samt plater til vegger.

Sanitær utstyr med gulvmontert vannklosett, servantskap med heldekkende servantplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnische med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - glassbyggerstein samt forheng.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Rommet ses avventilert via veggmontert elektrisk ventil.

- Kommentar:

Det opplyses om at rommet er nyetablert slik det fremstår pr. dd i 2011.



Bad/kombinert vaskerom -
servantskap samt vann og
avløpsuttak for vaskemaskin.



Bad/kombinert vaskerom
dusjnische med forheng.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Bad/kombinert vaskerom.



Bad/kombinert vaskerom -
forhøyet dørterskel.

Piper/skorsteiner/ildsteder

2 stk murte teglsteinspiper.
Vedovn tilknyttet ett pipeløp - i gang i 2.etg.
- Kommentar:
Piper over tak ses med frostsprengninger jfr. kondenseringer.



Piper må beregnes murt nye
over tak - løse steiner som
følge av frostsprengninger.



Piper må beregnes murt nye
over tak - løse steiner som
følge av frostsprengninger.

Sanitær primæranlegg

Alt av vann og avløpsanlegg er eldre, del snøe nyere på deler og i forbindelse med øvrige renoveringer.
- Kommentar:
Det anbefales å undersøke systemet nærmere.

Elektrisk primæranlegg

Alt elektrisk anlegg er stort sett fra byggeår samt oppgradert i forbindelse med øvrige oppgraderinger som er foretatt på bygget.
- Kommentar:
Det opplyses om at stort sett alt av elektrisk anlegg er nytt.

Innredet rom under terreng

Merk kjellerrommene og rommene noe begrensede bruksmuligheter jfr. adkomst samt påviste forhold med fuktgjennomgang i kjellervegger.

Brenselstank

Det ligger en større ståltank/brenselstank inne i bakre lagerrom.
- Kommentar:
Er ikke lenger i bruk.

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Brenseltank i indre lagerrom.
Ikke lenger i bruk.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

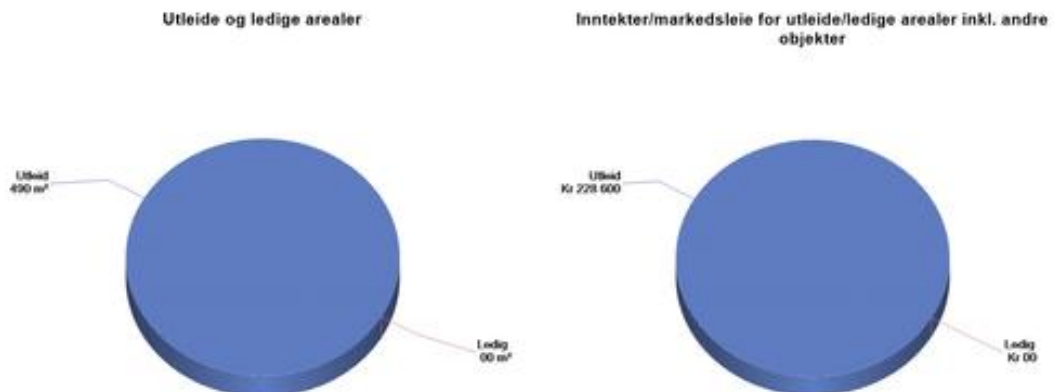
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Beboelse											
Utleieleilighet	2 + 3	230 m²	78 000	339	1/2022	1/2032	100	340	78 200	1/2033	100
-Bruktbutikk											
Næringslokale	1	100 m²	48 000	480	1/2022	1/2032	100	480	48 000	1/2033	100
-Treningssenter											
Næringslokale	1	160 m²	102 000	638	1/2022	1/2032	100	640	102 400	1/2033	100
Sum:			228 000						228 600		
Total:			228 000						228 600		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ekstern tilbyder/ servicenæring											
Næringslokale	1	160 m²	102 000	638	1/2022	1/2032	100	640	102 400	1/2033	100
Næringslokale	1	100 m²	48 000	480	1/2022	1/2032	100	480	48 000	1/2033	100
-Privat beboelse											
Utleieleilighet	2 + 3	230 m²	78 000	339	1/2022	1/2032	100	340	78 200	1/2033	100
Sum:			228 000						228 600		
Total:			228 000						228 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Byggets tekniske anlegg er av varierende alder - dels noe eldre samt endel nyere, da spesielt i forbindelse med at bygget ble tilbygd og oppgradert. Det er også tilført noe oppgraderinger til dagens bruk jfr. tilleggsinstallasjoner.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Ikke vurdert.
Leiepriser utleieobjekter	Kjente priser.
Salgspriser	Varierende prisnivå, ingen sammenlignbare salg i området.
Utleiepriser	Varierende, endel stipulerte priser ihht endel ledige lokaliteter.
Tidligere takster	

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Stabil befolkningsvekst - lavere skala.
--------------------	---

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Beboelse	230	339	78 000	230	340	78 200
Bruktbutikk	100	480	48 000	100	480	48 000
Treningscenter	160	638	102 000	160	640	102 400
Sum	490		228 000	490		228 600

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		228 600
Tap ved ledighet, 5%		11 430
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	18 000	
Vedlikehold	12 000	
Uforutsett/regnskap	10 000	
Strøm i fellesarealer		
Strøm og internett		
Avsetning til bygningsrisiko/gjenoppbygging	12 000	52 000
Eiendommens inntektsoverskudd		165 170

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Samtlige eierkostnader er satt opp som stipulerte fra takstmannen.

Kommentar eierkostnader:

Tap ved ledighet er satt opp med 5%, noe som kan oppleves som veldig optimistisk, men ut fra beliggenhet og byggets åpne arealløsning ses dette med gode bruks- og endringsmuligheter.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. offentlig vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarronding ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 623,6 m²

Sum areal: 623,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 448 992

Verdi tomt: 448 992

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 183 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 950 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 5 233 500

Sum teknisk verdi bygninger 5 233 500

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd, -basert på eiendommen slik den fremstår i dag hensyntatt eksisterende leiekontrakt/er.

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon.

Eiendommens forretningsmessig risiko er bygget opp av fire elementer:

- Objektrisiko som henspiller den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, beliggenhet, etc.
- Markedsrisiko som henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen samt
- Byggrisiko som reflekterer forhold ved bygningen, mht tilstand,
- Renterisiko som fordeles på rente og inflasjon.

- Effektiv risikofri rente:

Det er som effektiv risikofri rente valgt siste kjente statsobligasjonsrente med ett årsgjennomsnitt over 10 år.

- Inflasjon:

Det er sentralt satt ett inflasjonsmål på 2,0 prosent som styringsmål i pengepolitikken.

- Objektrisiko:

Beliggenhet, attraktivitet, eksponering, utviklingspotensiale.

- Markedsrisiko:

Finansmarkedet, fast eiendom som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.

- Bygg/Eiendomsrisiko - kurans:

Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk tilstand, fleksibilitet samt energiforbruk.

- Renterisiko/renteglidning:

Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og en event. investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,49 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,49 %
Objektrisiko	1,25 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,85 %
Realavkastningskrav:	9,59 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	165 170
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 165 170) når realrenten er 9,59%	1 722 315
Korreksjon: Eiers merverdi ved å kunne bosette seg i byggets 2.etg jfr. generelle vurderinger for boliger.	500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 222 315
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 220 000

Kommentar nettokapitalisering:

Som ovenstående viser, er det lagt til grunn en rentefot på 9,59%, noe som i dagens marked må ses på som realistisk jfr eiendommen beliggenhet og noe begrensede potensiale.

Det skal merkes at tomten og eiendommen som sådan har ett potensiale for utvidelse av dagens drift (må få mer for butikklokalet) samt at den ligger fint til som en naturlig markedstilbyder på øvrige basisbehov/beboelse.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,49 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,49 %
Objektrisiko	1,25 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,85 %
Realavkastningskrav:	9,59 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	52 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,59 %	År:	2022
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,59 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,60 %		
Kostnadsutvikling:	1,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	228 000	52 000		11 400	164 600	164 600
2023	231 648	52 520		11 582	167 546	150 144
2024	235 354	53 045		11 768	170 541	136 955
2025	239 120	53 576		11 956	173 588	124 924
2026	242 946	54 111		12 147	176 687	113 947
2027	246 833	54 653		12 342	179 839	103 934
2028	250 782	55 199		12 539	183 044	94 799
2029	254 795	55 751		12 740	186 304	86 466
2030	258 872	56 309		12 944	189 620	78 864
2031	263 014	56 872		13 151	192 991	71 930
Nåverdi av resultat, sum:						1 126 564

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	2 012 422
	672 150
1 126 564	1 798 714

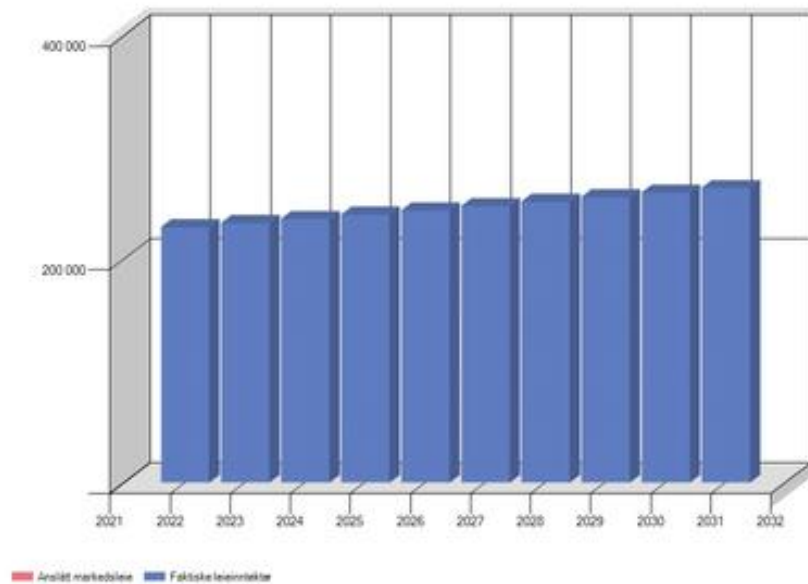
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Merverdi ved å kunne benytte 2.etg som egen boenhet for eier.	500 000	
Sum korreksjoner:	500 000	500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 626 564	2 298 714

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

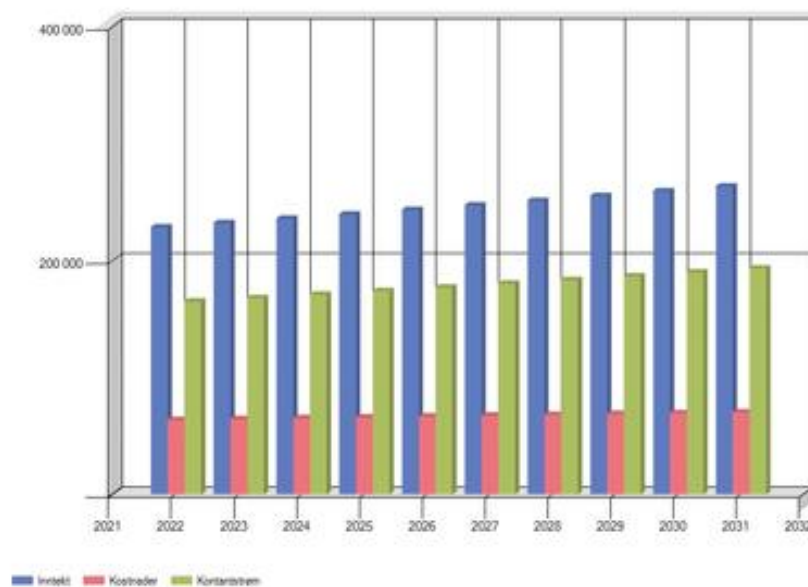
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES



Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
17220121	
Selger 1 navn	
Margrethe Ann Fagerheim	
Gateadresse	
Ryfossvegen 91	
Poststed	Postnr
Ryfoss	2973
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	2712378

Document reference: 17220121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MAF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Badet ble helrenovert. |
| Arbeid utført av | Malerrullen. |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--------------------------|
| Beskrivelse | Hele badet ble renovert. |
|-------------|--------------------------|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------------------|----------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Lagt inn vann og avløp i 1. etg. |
| Arbeid utført av | Gunnar Hovda |
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|-----------------|
| Beskrivelse | Utbedret i 2010 |
|-------------|-----------------|
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Tak reparert i 2016. Veranda helrenovert og utbygd i 2018 |
|-------------|---|
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Gamle piper . Ingen er i bruk. Begge må repareres. |
|-------------|--|
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Huset er bygget på flere ganger. Mange av gulvene er skjeve. Noe sprekk i mur mot elva. |
|-------------|---|
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Vi hadde mus i huset, men det ble gjort en del tettearbeid. Har ikke vært noe etter det. |
|-------------|--|
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bare kjeller gjenstår, ellers har hele huset nytt anlegg. |
| Arbeid utført av | Bjørn Bjørneseth instalasjon. |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MAF

2

Document reference: 17220121

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny veranda. Taket fra 1980 er ettersett og reparert (ca. kr. 80000) i 2016. |
| Arbeid utført av | Birger Haugen/ Egil Moe. Valdres Tak og Blikk. |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---------------------|
| Beskrivelse | Leilighet i 2. etg. |
|-------------|---------------------|
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Huset er bygd med leilighet i 2. etg. |
|-------------|---------------------------------------|
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17220121

Tilleggskommentar

Vi har gjort mye med eiendommen etter at vi kjøpte den. Vinduene er skiftet, ytterdører, verandadører. Huset er etterisolert. Alt er gjort av fagfolk, utenom en del snekkerarbeid, montering av kjøkken og malearbeid. Alle takrenner er nye og det er installert ny varmepumpe oppe i leiligheten. Nede er det to varmepumper. Huset er malt i 2019. Dette er en gammel eiendom og vi har tatt de utbedringene som har vært nødvendige.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17220121

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Fagerheim	8b87d4fc506b7438c8c2ea 259321232934c5bf51	30.09.2022 10:33:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17220121

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

nets



Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3454 - Vang kommune	104	84	0	0	Grunneiendom		Ja	623,6	624	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
02.09.2003	Nei	Nei	Nei			Nord: 6778165,86 Øst: 490429,17 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Mottaker	104/84	0				
Kart- og delingsforretning	02.09.2003			Avgiver	104/12	-624				
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt				
19539849	Butikk/forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	0	0				
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser				
Ryfossvegen	91			Nord: 6778172,72601519 Øst: 490439,802183106 System: EPSG:25832	Stemmekrets 1-VANG Postnummerområde 2973-RYFOSS Kirkesokn 2-Høre Grunnkrets 101-RYFOSS SKOLEKRETS 4-HØRE					
Ryfossvegen	93			Nord: 6778167,20774257 Øst: 490424,964161188 System: EPSG:25832	Stemmekrets 1-VANG Postnummerområde 2973-RYFOSS Kirkesokn 2-Høre Grunnkrets 101-RYFOSS SKOLEKRETS 4-HØRE					
KOMMUNAL TILLEGGSDEL										
Bruk av grunn	Referanser		Kommentarer							
V-Forretning/Sentrum	J-Journalnummer: 27/03									

1-Kommunal kode 1: 8/03

TEIGER		Representasjonspunkt		Hovedteig		Twist		Har flere matrikkelenheter	
Areal	623.6	Nord: 6778165.86009619	Øst: 490429.17000005	System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Representasjonspunkt		Hovedflate		Medium			
Areal									

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



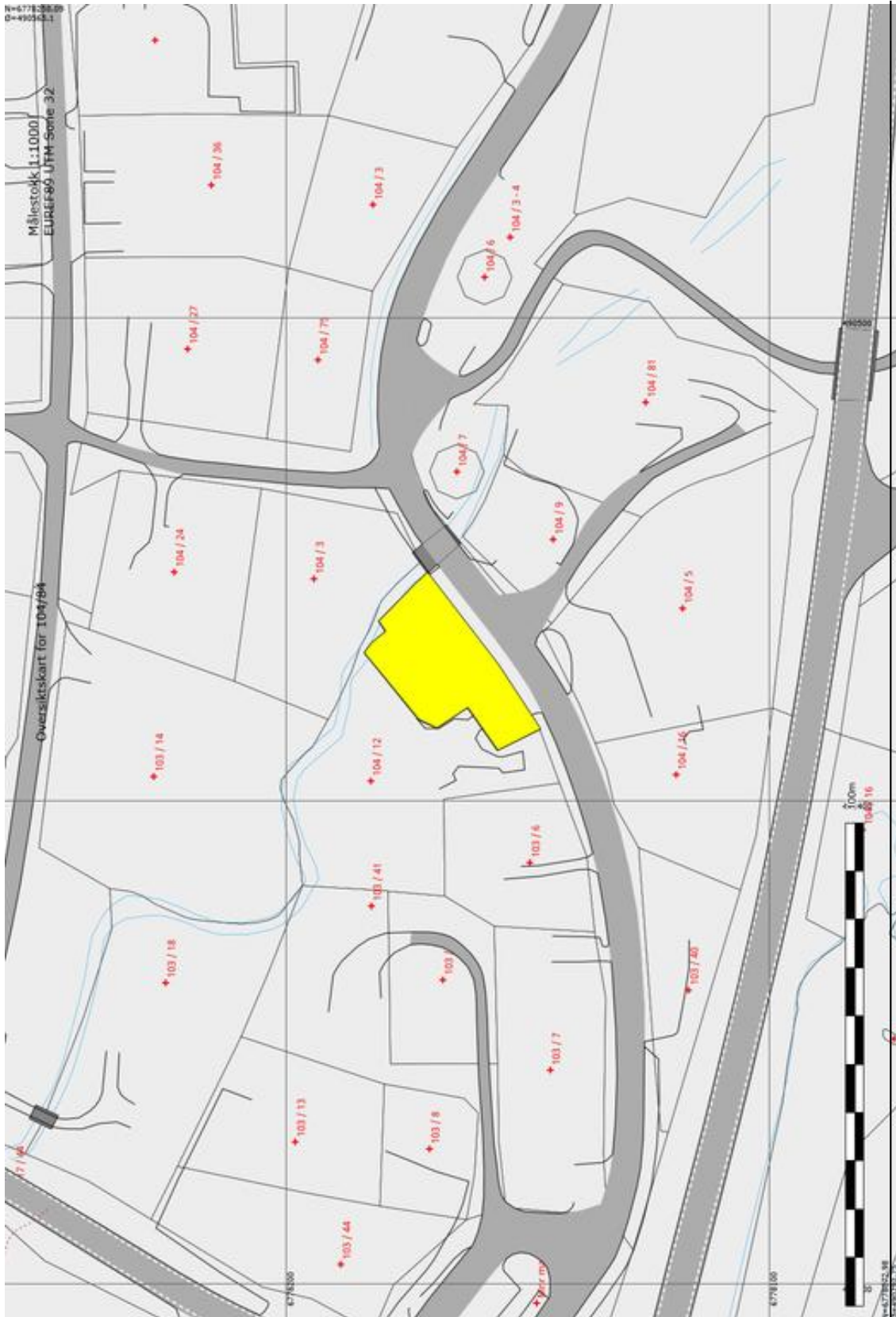
Vang kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3454 - Vang kommune	104	84	0	0

Orientering om 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 stedsfestingsnøyaktighet 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.





Areal og koordinater

Areal: 623,60
Representasjonspunkt:

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6778165,86 Øst: 490429,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målenetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype					
1	6778147,33	490414,85	Ikke spesifisert	Umerket	10	Terrengmålt	10		
			9,85	Ikke hjelpelinje			10		
2	6778156,16	490410,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	Terrengmålt	10		
			10,79	Ikke hjelpelinje			10		
3	6778162,35	490419,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	Terrengmålt	10		
			7,59	Ikke hjelpelinje			10		
4	6778168,67	490415,12	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			4,14	Ikke hjelpelinje			10		
5	6778172,45	490416,80	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			17,94	Ikke hjelpelinje			10		
6	6778183,74	490430,74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10	Terrengmålt	10		
			2,30	Ikke hjelpelinje			10		
7	6778182,42	490432,62	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			3,93	Ikke hjelpelinje			10		
8	6778179,40	490435,14	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			2,57	Ikke hjelpelinje			10		
9	6778180,78	490437,31	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			11,10	Ikke hjelpelinje			10		
10	6778173,01	490445,23	Ikke spesifisert	Annen detalj	10	Terrengmålt	10		
			3,16	Ikke hjelpelinje			10		
11	6778170,69	490447,37	Ikke spesifisert	Umerket	10	Terrengmålt	10		
			24,14	Ikke hjelpelinje			10		
12	6778155,96	490428,25	Ikke spesifisert	Vegkant	10	Terrengmålt	10		
			15,94	Ikke hjelpelinje			10		



VANG KOMMUNE

Eigedommen er ikkje regulert meir i detalj enn i kommuneplanen for Vang.
Denne vart vedteken 18.12.2014. Eigedommen er regulert til næringsverksemd.



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



VANG KOMMUNE



Kommuneplan - 2015-2027 - Føresegner og retningslinjer



Kommuneplan

- 2015-2027 -

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

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

Logg for versjonar:

- Vedtekte: 18.12.2014 (sak: 065/14)
- Revidert: 12.2.2015 (sak: 0003/15) (føresegnene 1.10.2, 7.2.3.1 og 7.2.3.2.)

Innhold – Føresegner og retningslinjer**DEL 1: Generelle føresegner**

Rettsverknader.....	5
Jordlova.....	5
1. Generelt.....	5
1.1 Gjeldende planar (pbl § 1-5).....	5
1.2 Utbyggingsavtala (pbl § 11-9 nr. 2).....	5
1.3 Rekkjefylgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	6
1.4 Funksjonsklassar, avkjørsler og bygglegrense langs veg og vassdrag (pbl § 11-10 nr. 4).....	6
1.5 Byggle- og anleggstilltak mot vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5).....	7
1.6 Universell utforming og krav til tilgjenge (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
1.7 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
1.8 Tilkopling til offentleg vatn- og avløpsnett (pbl § 11-9 nr. 3 og 18-1).....	7
1.9 Støysoner.....	7
1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø.....	7
2. Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10).....	8
2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1).....	8
2.2 Utbyggingsvolum og estetikk (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6).....	8
3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-9 og 11-10).....	11
3.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1).....	11
4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11).....	11
4.1 Kantsoner langs vassdrag.....	11
4.2 Landbruksbygg.....	11
4.3 Kårbustader.....	12
4.4 Spreidde bustader i LNFR-område.....	12
4.5 Eksisterande, eldre byggeområder for fritidsbustader i LNFR-område utan reguleringsplan.....	13
4.5 Spreidde næringsbygg.....	13
4.6 Landbruk pluss.....	14
5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11).....	14
5.1. Miljøkvalitet i vassdrag.....	14
5.2 Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag.....	14
5.3 Verna vassdrag.....	15
6. Forhold som skal bli avklara i vidare reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8).....	15
6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse).....	15
6.2 Flaum og skred.....	15
6.3 Overvatn.....	15
6.4 Grunnforeining.....	15

6.5 Potensielle drikkevasskjelder.....	15
6.6 Naturmangfald.....	15
6.7 Andre krav.....	16
7. Omsyns- og bandleggingssoner (pbl § 11-8).....	16
7.1 Sikring-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a).....	16
7.2 Soner med særlege omsyn (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c).....	17
7.3 Soner for bandlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d).....	19
7.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav e).....	19
7.5 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f).....	20
8. Rekkjefylgjekrav, jf pbl § 11-9 nr. 4.....	21
DEL 2: Retningslinjer for dispensasjonar	
I. Etablering av nye eigedomar til bustad og bygging av bustad på eksisterande bustadtomter i ubygde LNFR-område.....	22
II. Bustad nr.2 på landbrukseigendom utan behov for kårbustad.....	22
III. Etablering av fritidsbustad på eksisterande ubyggd tomt i LNFR-område.....	22
IV. Eksisterande, spreidde fritidseigedomar i LNFR-område.....	22
V. Utleigehytter.....	23
VI. Vassdragsnære områder.....	23
VII. Nye vegar og parkeringsplassar.....	23
VIII. Mindre tiltak på vegnettet.....	23

DEL 1: Generelle føresegner

Rettsverknader

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

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

Jordlova

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

1. Generelt

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

1.1 Gjeldande planar (pbl § 1-5)

Vedtekne kommunedelplanar skal framleis gjelde:

- Kommunedelplan for Tynkrysset (22.9.2005)
- Kommunedelplan for Raudalen (24.4.2003)
- Kommunedelplan for Slettefjell (14.10.1999)
- Kommunedelplan for Grindafjell (6.2.2003)

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

1.2 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr. 2)

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

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

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

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

- Teknisk og grønt infrastruktur (t.d. felles avkøyring, vatn og avlaup, parkering)
- Bustadpolitiske tiltak (t.d. fordeling av bustadtypar og storleik på bueningar)
- Utforming av bygge (t.d. krav om livslupstandard og universell utforming)

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

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

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

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

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

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

1.4 Funksjonsklassar, avkjørslar og bygglegrense langs veg (pbl § 11-10 nr. 4)

Vegnettet er delt inn i funksjons- og haldningsklassar (sjå tabell 1). Vegmyndigheitenes kriterier for dei forskjellige funksjonsklassane ligg til grunn ved søknad om bygglettak i nærliek av veg og/eller ny eller utvida bruk av eksisterande avkjørslar. I veglova set i § 29 ei generell bygglegrense knytt til den enkelte funksjonsklassa; denne gjeld der det ikkje føreligg godkjende reguleringsplanar som bestemmer andre bygglegrenser. Bygglegrensa målast i frå vegkanten. Funksjonsklassane er synte som 'bestemmelsesområde' i plankartet.

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

Funksjonsklasse	Vegar i Vang	Haldningsklasse	Byggleklasse
A – Nasjonal hovudveg	E16	I - Svært streng haldning	50 m
B – Regional hovudveg	F51 og F53	II - Streng haldning	50 m
C – Lokal hovudveg	E289	III - Mindre streng haldning	30 m
D – Lokal hovudveg	F293 og F252	IV - Lite streng haldning	20 m
E – Lokal tilkomstveg	F302, Strømdalfjordvegen, Beagøta, Ellingbøvegen, Burmavegen, Klukkargardsvegen, Syndinvegen, Vennisvegen, Gyddavegen, Ryfossvegen og Kvedhavegen		15 m

1.5 Bygginge- og anleggstiltak mot vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det bli vektlagt at alle bustader, offentlege bygg, næringsbygg, fellesområde og uteareal kan bli nytta av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for seinare tilpassing eller spesiell utforming. For prosjekt med fire eller fleire bustader skal 25 %, men mest ynkeleg 50 % av bustadene tilfredsstille krav til tilgjenge. For prosjekt med færre enn fire bustader skal det synleggjerast korleis delar av bustadene på sikt kan tilfredsstille krav til tilgjenge. Planar og tiltak skal byggje på prinsippa om universell utforming i samsvar med tilrådde løysingar i forskrifter og rettleingar.

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

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

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

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

1.9 Støysoner

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, 2012) skal leggjast til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyløysingar, støysoner og bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innfor raud støysoner. Ved tiltak innfor gull støysoner skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiene blir overskride.

1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø

1.10.1 Eksisterande bygningar

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

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

1.10.2 Kulturmiljø

Kulturmiljø rundt stavkyrkjene i Høre (H570_1) og Øye (H570_12) er sikra ved binding av arealbruk for ei lengre periode, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-18. Intensjonen med denne bindinga er å sikre at kyrkjene skal vere omgitt av landskapskaps som i dag. Dette inneber eit strengare vern enn berre å avsette område med ei omsynsone. Årsaken til dette er at nærmiljøet førebels ikkje er fullstendig varette gjennom reguleringsplan. Avgrensinga gjeld for 25 år. Departementet kan samtykke i at planen vert endra tillegare, jf. pbl § 11-18. Sjå og punkta 7.2.3.1 og 7.2.3.2.

1.10.3 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggast kulturminnemyndighetene til uttale, jf. kulturminnelova § 8 første ledd og § 9, enten det gjeld byggesaker, dispensasjonsaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

1.10.4 Bygginger eller anlegg som er oppført før 1850

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

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

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

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

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

2.1.1 Råstoffutvinning

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

2.1.2 Unntak frå plankrav

Bruksendring av eksisterande bygningssmasse til formål i samsvar med vedteken arealbruk er unntakte frå plankravet.

Mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus, ombygging av eksisterande bustad/fritidsbustad og nybygg på tidligere fradelte ikkje utnytta tomter innfor område for bustader eller fritidsbustad, er unntakte frå plankravet dersom tiltaket er i tråd med formålet. Følgjande føresegner gjeld for slike tiltak:

- Utnyttinga på tomta til bustad eller fritidsbustad skal ikkje overstige 300 m² BYA for bustader og 200 m² BYA for fritidsbustader. For fritidsbustader er maksimal storleik på hovudhytta 150 m² BYA. To biloppstillingsplassar skal bli rekna med i BYA (sjå punkt 2.2.1).
- Maksimal mønehøgde er 8 meter for bustader og 5,5 meter for hytter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- For bygginger for tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustader og hytter mot vassdrag, sjå punkt 1.5.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustader eller fritidsbustad er ikkje tillate nærare privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter. Avstanden skal målast frå vegen-/sti-/løypas midtlinje. (Sjå og punkt 1.4 for bygginger til vegar av høgare funksjonsklasse).
- Tiltaket skal vere tilstrekkeleg sikra mot fare. Føresegner og retningslinjer knytt til utgreiing av risiko og fare i nye planar skal også leggjast til grunn for tiltak som er unntakte plankrav.
- Tiltaket må ikkje råka freda kulturminne.

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

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

2.2.1 Parkering

Kvar biloppstillingsplass skal minimum vere 18 m². Tabell 2 definerer kravet til biloppstillingsplassar pr. eining.

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

Biloppstillingsplassar		
Bustader	2 pr. eining	
Fritidsbustad med tilkomstveg	2 pr. eining	
Hotell og overnattingsstad	0,5 pr. gjesterom	
Servertingsstader	1,0 pr. 15 m² bruksareal	
Leileghetsbygg	1,5 pr. leilegheit	

2.2.2 Bustader

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

2.2.2.1 Utnyttingsgrad og bygningsvolum

- Det er tillate med 30 % BYA pr. tomt i område sett av til bustader, inkludert garasje, parkering (sjå punkt 2.2.1) og andre tiltak. BYA skal ikkje overstige 300m² totalt. Dette gjeld dersom ikkje anna er fastsatt i vedteken reguleringsplan.
- Det er tillate med tre bygg totalt pr. eigedom.

2.2.2.2 Utforming

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

2.2.2.3 Frådeling i område sett av til bustader

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

2.2.2.4 Bruksendring

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

2.2.3 Fritidsbustader

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

2.2.3.1 Utnyttingsgrad og bygningsvolum

- Storleik på ei tomt skal ikkje overstige 2 daa.
- I område sett av til eksisterande bygggeområde for fritidsbustader, utanfor byggjeforbodssoner til vassdrag, skal BYA ikkje overstige 200 m².
- Det skal berre vera ein fritidsbustad pr. eigedom med BYA opp til 150 m².
- Det er tillate med tre bygg totalt pr eigedom. Uthus eller garasje skal ikkje overstige 50 m² for kvar eigendom, innfor eigendomen si totalt tillate BYA på 200 m².
- Avstand mellom hytte og uthus skal ikkje overstige 5,0 m.

2.2.3.2 Utforming

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

2.2.3.3 Inngjerding og flaggstong

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

- Det er lov med inngjerding av inntil 100 m² pr. tomt. Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdle langs vassdrag, ferdselsårer, star og beitebruk bli tillagt vekt.
- Gjerdet skal vere av i tre, og grunder skal slå utover.
- Gjerdhøgde kan vere maks 100 cm.
- Gjerdet som ikkje blir halde i stand kan bli kravd fjerna.
- Oppsetting av grindportalr og flaggstong er ikkje tillate.

2.2.3.4 Bruksendring

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

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

2.2.3.5 Frådeling

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

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

2.2.3.6 Fortetting i område for fritidsbustader

Ved fortetting med nye hytter og tilbygg bør det bli teke vesentleg omsyn til eksisterande utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forventar kommunen tett dialog med etablerte hytteeigarar. I planskildring til reguleringsplanen skal det bli gjort greie for korleis fortetting er tilpassa andre omsyn, og korleis dialog med andre partar er gjennomført. Fortetting må skjje på ein skånsam måte slik at området held fast på sitt særpreg. Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for fritidsbusetnad kan ikkje bli oppført nærare privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.

2.2.4 Fritids- og turistformål - campingplassar

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

2.2.5 Råstoffutvinning

Alle massetak med uttak over 500 m³ skal bli meldt til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av direktoratet.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Kantsoner langs vassdrag

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

4.2 Landbruksbygg

Som landbruksbygg blir rekna våningshus, naudsynt kårustad, driftsbygningar, stølshus og skoghussvære. Driftsbygningar er bygningar som er naudsynta for drifta av tradisjonelt jordbruk og peisdyravl (pbl § 20-2), anlegg for foredling av egne produkt, seterhus og skoghussvære. Før overgang til anna bruk må det bli søkt om bruksendring. Det skal vera ei særskild vurdering av behovet for kårustad og skoghussvære før byggieløve blir gjeve, jf. jordlova.

4.3 Kårustader

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

- Kårustaden skal bli plassert og utforma slik at den blir ein naturleg del av det tradisjonelle bygningmiljøet i kulturmiljøet og på garden.
- Kårustaden skal bli tilpassa eksisterande bygningsmasse m.o.t. tak/inklar, takform, materialval, fargar og stilart.
- Det kan berre bli tillate fradeling av kårustad der det kan skje utan store ulemper for garden og drifta av denne.
- Kårustaden skal ikkje lokaliserast i område der det er registrert viktig naturmangfald og sårbare raudlistearter.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag slik desse er vist på plankartet. Sjå punkt 1.5 for byggegrense mot vassdrag.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemme automatisk freda kulturminne eller sikringssonene dera.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442 (2012).
- Ha løype til avkjørsle frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

Det blir ikkje tillate fradeling av kårustad som ligg på gardstunet.

4.4 Spreidde bustader i LNFR-område

Spreidde bustader er bustadelegeomdar i LNFR-område med tilhøyrande uthus, garasje etc., innafør ramma av utnytningsgrad og krav til utforming i 2.2.1 og 2.2.2.

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

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

Nye bustader med tilkomst i LNFR-område skal:

- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag, jf. punkt 1.5.

- Ikke vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemme automatisk freda kulturminne eller sikringssonene deira.
- Ikke vere lokalisert i omsynssone for bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller arter.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442 (2012).
- Ha løype til avkjørsle frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til faum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

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

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

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

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

4.5.1 LSF1 og LSF2 Mjølkedøla I og II

Innafor kan det bli bygd eitt bygg pr. tomt med maks BYA 100 m² (ekskl. oppstillingsplass for bil, sjå punkt 2.2.1). Maksimal mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og maks gesimshøgde er 3 meter.

4.5.2 LSF3 Dalsteigen

Innafor kan det bli bygd to bygg pr. tomt med maks 100 m² BYA. Hovudbygg skal maks vere 80 m² BYA og uthus/anneks maks 30 m² BYA. Maks mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng og maks gesimshøgde er 3 meter.

4.5 Spreidde næringsbygg

4.5.1 Fiskebuer

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

For områda LSN12 gjeld fylgjande føresegner:

- Inntil to bygge i kvart område.
- For hovudbygget er det tillate med opp til 30 m² BYA og mønehøgde opp til 4 m.
- For bygg nr. 2, som kan vere sikringsbu eller naust, er det tillate med opp til 20 m² BYA og mønehøgde inntil 3 m.
- Bygningane skal vere tilpassa terrenget og vere plassert meir enn 50 m frå vatn.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering for det blir gjeve byggjeløype. Det skal ligge føre ei landbruksfagleg tilråding for løype blir vurdert.

4.5.1.1 Eksisterande fiskebu ved Høljesyndin (LSN8)

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

- Material til oppføring/restaurering skal bli frakta inn gjennom verneområdet vinterstid (desember-april) og snøforhold må vere tilstrekkeleg slik at ein unngår terrengavtrykk og plantevernet blir ivareteke (Det bør vere minimum 0,5 m fast snø innafor verneområdet).
- Erstatning av eksisterande fiskebu skal bli gjort på eller direkte knytt til eksisterande grunnmur.
- Det er ikkje tillate med utviding av fiskebua, slik at avstanden mellom bua og Høljesyndin vert redusert.
- Restaurert eller nybygd fiskebu er tillate med inntil 30 m² BYA og mønehøgde inntil 4 m.
- Andre bygg knytt til fiskebua kan berre bli satt i stand. Det er ikkje tillate med andre nybygg enn hovudbygget.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering for det blir gjeve byggjeløype. Det skal ligge føre ei landbruksfagleg tilråding for løype blir vurdert.

4.5.1.2 Eksisterande fiskebuer ved Synsbekk LSN12

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

4.6 Landbruk pluss

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

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

5.1. Miljøkvalitet i vassdrag

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

5.2 Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag

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

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

5.3 Verna vassdrag

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

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

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

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

6.2 Flaum og skred

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

6.3 Overvatn

Ved ny busetnad og/eller større ombygging/rehabilitering (fortetting eller nye område) gjeld

- fygijande, jf. TEK 10 § 15-10:
- Overvatn skal bli handtert lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annan måte.
- Ved fortetting, nye busetnadsområde, gater/vegar, eller endringar av eksisterande forhold skal handtering av overvatn bli gjeve ekstra merksemd. Bruk av gater/vegar/P-plassar/grøntanlegg/overflatebasseng til fordrøyning på overflate skal bli utgreidd. Det må bli vurdert evakueringslaup (vassvegar) på overflata slik at vatnet i ekstreme situasjonar kan bli leidd vidare utan at skade oppstår.

6.4 Grunntofureining

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

6.5 Potensielle drikkevasskjelder

For utbyggingssområde i nedbørsfeltet til potensielle drikkevasskjelder som Tyn og registrerte grunnvassførekomstar blir det kravd dokumentasjon av samla belastning på vassdraget i samband med val av avlaupsløyving. Områda ligg som sikringsone.

6.6 Naturmangfald

Naturmangfaldloven, lov av 19.6.2009 nr. 100, kapittel 2, gjer reglar om berekraftig bruk av naturmangfaldet. Lova § 7 seier at prinsippa i paragrafane 8 til 12 skal liggje til grunn som

retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderinga skal gå fram av avgjerda. Kunnaskapsgrunnlaget er viktig for ei avgjerd, jf. § 8. Er det ikkje godt nok, seier «føre-var-prinsippet» skal ein unngå skade på naturmangfaldet, jf. § 9. I vurderinga skal og menneskets samla belastning på økosystemet inngå, jf. § 10.

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

6.7 Andre krav

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

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

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

7.1.1 Støysoner

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

Ved tiltak innfor gul støysone (H220_1 og H220_2) skal det gjennomførast støyberekningar som viser støynivå inne og ute ved bygget sine fasadar og utareal. Utgreinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 (2012) blir overskride.

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

7.1.2 Ras-, flom- og skredfare

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

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

Tabell 4: Kartlagde faresoner for snø- og sørpeskred.

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

7.1.2.1 Snøskred

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

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

7.1.2.2 Flaum

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

7.1.3 Skytebane

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

7.1.4 Høgspenningsanlegg

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

7.1.5 Forureina grunn

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

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

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

7.2.1 Område med særleg verdifullt kulturlandskap - stølsområder

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

7.2.2 Reindrift

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

7.2.3 Kulturmiljø

7.2.3.1 Kulturlandskapet rundt stavkyrkjene i Høre og Øye

Omsynssonene (H570_1 og H570_12) skal sikre det verdifulle kulturlandskapet kring stavkyrkjene og mellomalderkyrkjegardane. Alle tiltak skal ta omsyn til og vidareføre kulturminna og verdiane i kulturmiljøet. Ved behandling av byggesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket skal regional kulturminnestyresmakt få høve til fråsegn før vedtak. Sjå og punkt 1.10.2.

7.2.3.2 Øyebakkin

Omsynssone H570_12 skal sikre kulturlandskapet i Øye og kjem i tillegg til omsynssona rundt sjøve kyrkjene, Øyebakkin, (H570_2). Omsynssonen H570_2 er heimla i pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c. Alle tiltak skal ta omsyn til og vidareføre kulturminna og verdiane i kulturmiljøet.

7.2.3.3 Kongevegen

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

7.2.3.4 Hensåsen med støler

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

7.2.3.4 Område med særleg verdifullt kulturmiljø

Tabell 5 synar alle områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

Tabell 5: Alle områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

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

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

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

Vang kommune – Kommuneplan 2015-2027 – Føresegner og retningslinjer

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

7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern

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

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

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

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

Søknad om tiltak i randsone til område som er freda etter naturvernlova/naturangfaldlova skal bli lagt fram for fylkesmannen i Oppland.

7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

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

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

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

7.3.2.1 Freda bygningar

- Riddarstøya – Leirhol
- Vang prestegard – tre bygningar

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

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

Vang kommune – Kommuneplan 2015-2027 – Føresegner og retningslinjer

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

7.5.1 Gjeldande reguleringsplanar i vertikalnivå 2

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

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

Plan-ID	Namn på reguleringsplan	Vedteke	Kode i plankart
054SR002	B2 – Raudalen H4	1995	H910_51
054SR004	B4 – Gurojordet	1994	H910_38
054SR005	B5 – Høgstølen	1995	H910_39
054SR001	R1 – Bøsfjellad'n	1991	H910_26
054SR005	R5 – Eidsbugarden - Fondsbu	1995	H910_23
054SR006	R6 – Eidsbugarden- Sjøtafeltet	1991	H910_24
054SR007	R7 – Fleinsendin	2003	H910_59
054SR008	R8 – Grindaheim Vang	1991	H910_27, H910_28
054SR009	R9 – Høre skule	1994	H910_61
054SR010	R10 – Høre skule- gangveg	1996	H910_62
054SR012	R12 – Laglin	1988	H910_57
054SR013	R13 – Lundsmarka	1979	H910_29
054SR014	R14 – Melvika	1998	H910_8
054SR015	R15 – Måhnes	1997	H910_68
054SR018	R18 – Reikesteinsdødin	1997	H910_10
054SR019	R19 – Ryfoss	1973	H910_52
054SR030	R30 – Villand	1989	H910_34
054SR031	R31 – Åsvang	1983	H910_19
054SR034	R34 – Jevneshaugad'n	2004	H910_60
054SR040	R40 – Storlogen	2008	H910_30
054SR041	R41 – Langebakke	2005	H910_63
054SR042	R42 – Gangveg Grindaheim Vang	H910_31,32,33	
054SR043	R43 – Bygdin	2006	H910_4
054SR046	Reguleringsplan for E16 Øye-Eidsbu	2014	H910_71
054SR049	R49 – Haugastølen	2006	H910_58
054SR050	R50 – Syndstøle	2006	H910_64
054SR051	R51 – Tynstølen 2006	2006	H910_65
054SR052	R52 – Synshagen Næringsp.Myhre	2006	H910_53
054SR059	R59 – Høgstølen	2010	H910_56
054SR060	R60 – Steintræet	2009	H910_18
054SR061	R61 – Høre stavkyrkje	2008	H910_17
054SR062	R62 – Fossebakken	2007	H910_7
054SR063	R63 – Fiskebuer Nystuen	2008	H910_55, H910_69, H910_5
054SR064	R64 – Tynholmene_08	2008	H910_25
054SR065	R65 – E16 Gråhamar, Varpe	2004	H910_73
054SR066	R66 – Øvre Mo steinbrudd	2008	H910_16
054SR067	R67 – Kvilsyndin	2009	H910_70
054SR068	R68 – Fiskebuer Måhnes sameige Grytesviken	2008	H910_12

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

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

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

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

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

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

DEL 2: Retningslinjer for dispensasjonar

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

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

- Løye til avkøyrsløse frå offentleg veg.
- Tomta skal ikkje omfatte dyrka eller dyrkbar mark og heller ikkje gjere drifta av landbruksareala i området vanskeleg.

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

Denne type bustad skal fylgje føresega til spreidde bustader i LNFR, sjå punkt 4.4 i føresegene.

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

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

IV. Eksisterande, spreidde fritidseigedomar i LNFR-område

For eksisterande fritidseigedomar innanfor LNFR-område, og som ligg utafor byggeforbodssona til vassdrag (sjå punkt 1.5 i føresegene), er fylgjande retningsgivarnde:

- Det kan byggast tre hus på tomte (hovudhytte, anneks og uthus).
- Utnyttinga på tomte skal ikkje overstige 130 m² BYA (ekskl. oppstillingsplass for bil, der dette er naudsynt, sjå føresegn 2.2.1). Hovudhytta kan vere på inntil 100 m², medan annekse/uthuset kan vere inntil 30 m².
- Maksimal mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- Maksimal gesimshøgde kan vere inntil 3 meter.
- For eigedomar som ligg i byggeforbodssonen mot vassdrag (sjå punkt 1.5) er det forbode å etablere: Bryggjer, moloar etc.
- Byggetiltak når arealet som det er bygd på overstig 130 m².
- Nye tiltak lokalisert mellom fritidsbustaden og strandsona.
- Nye anlegg for avlaup når dette ikkje er ledd i rehabilitering av eit eldre, lovleg etablert anlegg.



V. Utleiehytter

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

VI. Vassdragsnære områder

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

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

VII. Nye vegar og parkeringsplassar

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

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

VIII. Mindre tiltak på vegnett

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

- Tiltaket skal ikkje vere lokalisert i byggjeforbodssonene langs vassdrag i 50-meterssona til elver og bekker med kontinuerlig tilfyll.
- Tiltaket skal ikkje råke automatisk freda kulturminne og sikringssonene deira.
- Tiltaket skal ikkje råke viktige område for biologisk mangfald.



Vang kommune

Adresse Tynvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 29.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 84

Adresse: Ryfossvegen 93, 2973 RYFOSS

Referanse: 195/3001070/17-22-0121 Ryfossvegen 91

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vang kommune

Adresse Tyinvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 23.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 84

Adresse: Ryfossvegen 93, 2973 RYFOSS

Referanse: 195/3001070/17-22-0121 Ryfossvegen 91

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		
Avløp		
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		kr 770,-
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2021	

Kommentar

Tilknyttet kommunalt vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Hanne Karlsen <Hanne.Karlsen@vang.kommune.no>
Sendt: mandag 3. oktober 2022 13:08
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Manglende informasjon om avgifter for renovasjon, vann og avløp for Ryfossvegen 91

Hei
Beklager det. Her er prisene for 2022:

Årlig feiegebyr: 725,-
Årlig abonnementsgebyr vatn 1650,-
Årlig abonnementsgebyr avløp 2000,-
Årlig leie vannmåler 495,-

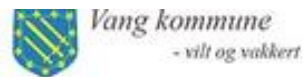
Med Vennleg helsing

Hanne Karlsen
Kommunekassa i Vang
905 62 954
Hanne.karlsen@vang.kommune.no

Fra: Heidi Haugan Tindvik <Heidi.Haugan.Tindvik@vang.kommune.no> **På vegne av** Postmottak Vang kommune
Sendt: mandag 3. oktober 2022 11:16
Til: Hanne Karlsen <Hanne.Karlsen@vang.kommune.no>
Emne: VS: Manglende informasjon om avgifter for renovasjon, vann og avløp for Ryfossvegen 91

Med venleg helsing

Heidi Haugan Tindvik
Kommunikasjonsmedarbeider
Vang Kommune



Sentralbord: 613 69 400
Heimeside: www.vang.kommune.no

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 3. oktober 2022 11:03

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Hanne Karlsen <Hanne.Karlsen@vang.kommune.no>
Sendt: mandag 3. oktober 2022 14:47
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Manglende informasjon om avgifter for renovasjon, vann og avløp for Ryfossvegen 91

Hei igjen

Beklager at ikke alle satsene var med på første melding
Forbruksgebyret er 30,25 for vann og 38,37 for avløp pr kubikk i 2022
Branntilsyn og feiing er 725,- (det er feil i skjemaet i Infoland)

Med Vennleg helsing

Hanne Karlsen
Kommunekassa i Vang
905 62 954
Hanne.karlsen@vang.kommune.no

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 3. oktober 2022 14:27
Til: Hanne Karlsen <Hanne.Karlsen@vang.kommune.no>
Emne: SV: Manglende informasjon om avgifter for renovasjon, vann og avløp for Ryfossvegen 91

Hei,
Og takk for info.

Du har bare opplyst årlig abonnementsgebyr for vann og avløp. Betaler de ikke pr. m3 også?

Er branntilsyn og feiing kr. 725,- som du skrev i mailen eller kr. 770,- som ble opplyst i infoland bestillingen?

Vennlig hilsen,

Tove K. Berg
Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mod: (+47) 90 60 54 87 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes



Vang kommune

Adresse Tynvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 29.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 84

Adresse: Ryfossvegen 93, 2973 RYFOSS

Referanse: 195/3001070/17-22-0121 Ryfossvegen 91

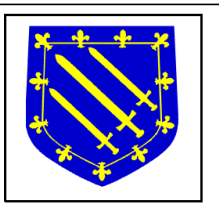
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vang kommune

Postadresse: Landbruk-teknisk

Pstnr./sted: 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61368500 /Telefaks: 61368501

Email: landbruk-teknisk@vang.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.vang.kommune.no>

29.09.22

MEGLEROPPLYSNINGER VARENUMMER 1101

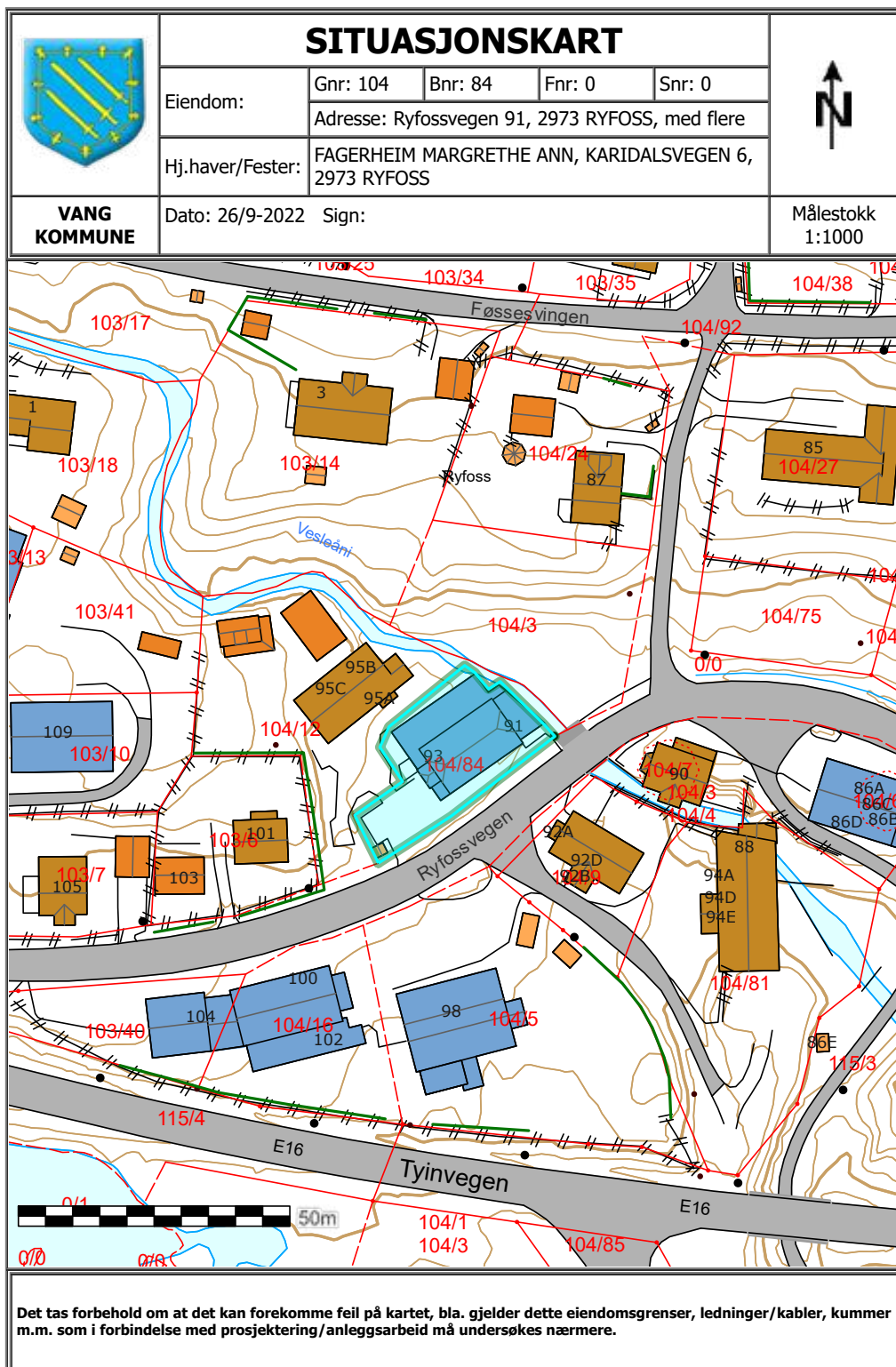
1101 Piper og ildsteder

Det er registrert piper og ildsteder på eigedomen gnr 104 bnr 84.

Adresse: 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 85 00 Fax: 61 36 85 01 Foretaksnr. 961 382 246

Postgiro: 0803 53 496 00 Postgiro skatt: 0827 59 05454 Bankgiro: 2146 07 00024



Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Vang Energi <epost@vangenergi.no>
Sendt: fredag 23. september 2022 11:00
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: [VANG:17410] Forespørsel om el-anlegg for Ryfossvegen 91

Hei

Bygningen har to målere.
Anlegg Ryfossvegen 91:
Anlegget er sist kontrollert og godkjent 17.08.2017
Forbruk 2021 er 24.192 kWh

Anlegg Ryfossvegen 93:
Anlegget er sist kontrollert og godkjent 03.03.2006
Forbruk 2021 er 19.342 kWh

Med vennlig hilsen
Vang Energiverk AS
Tlf.nr. 61 36 75 50
epost@vangenergi.no

-----Opprinnelig melding:-----

Fra: Tove.Berg@aktiv.no
Sendt: 22.09.2022 17:16
Til: "epost@vangenergi.no" <epost@vangenergi.no>
Emne: Forespørsel om el-anlegg for Ryfossvegen 91

Hei. Vedlagt følger forespørsel om el-anlegg for overnevnte eiendom. På forhånd takk. Vennlig hilsen,
Tove K. Berg Kundeordinator Tlf: (+47) 61 36 66 33 Mod: (+47) 90 60 54 87 | www.aktiv.no | Aktiv
Valdres Eiendomskontor Jernbanevegen 14 2900 Fagernes [cid:image001.png@01D8CEA7.03779AE0]
[cid:image002.jpg@01D8CEA7.03779AE0]

***** This email and any
files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom
they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This
footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

**17-22-0121 Ryfossvegen 91 - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3454 VÅNG

Data uthentet:

22.09.2022 kl. 16:49

Grunneiendom: Gnr: 104 Bnr: 84

Oppdatert per:

22.09.2022 kl. 16:48

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2004/771-1/21**

16.02.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 800.000

KJØPER: Fagerheim Margrethe Ann

Fnr: 061256

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/784443-1/200

22.05.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2.000.000

PANTHAVER: VALDRES SPAREBANK

Org.nr: 937888759

GRUNNDATA**2003/4473-1/21**

23.09.2003

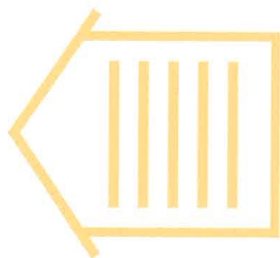
REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3454 Gnr: 104 Bnr: 12

2020/74121-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER****Ingen rettigheter funnet.**



Husleiekontrakt



Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleiers rettigheter og plikter i leierforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Margrete Fagahum
 Adresse: Kandidatvegen 6
 Postnr./sted: 2513 Ryfoss
 E-post:
 Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:
 Adresse:
 Postnr./sted:
 E-post:
 Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn: Jøen Vangel Rønne
 Adresse: Vennissvegen 250 A
 Postnr./sted: 2915 Vang, Valdus
 E-post:
 Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:
 Adresse:
 Postnr./sted:
 E-post:
 Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

2. Eiendommen

Adresse: Ryfossvegen 91-93
St. nr.: 104 Bt.nr.: 84 Seksjonst.:
Kommune: Vang Leilighetsnr.:

3. Leieavtalen gjelder

- ☐ A: Hus eller leilighet
☐ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig
☒ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
☐ E: Lager/annet lokale
☒ F: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleiloven § 11-4.

Antall rom: 3 Bad ☐ Kjøkken ☐ Antall bodar: Antall parkeringsplasser:

Husrommet leies ut:

☐ Moblert ☒ Umoblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

4. Avtalt husleie

☒ Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner:

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen:

Leien betales til dette kontonummeret:

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 13.08.2020

Initialer:

3

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

- ☐ A: Inkludert i leien
☒ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.
Forskudd per måned er kr:
☒ C: Ikke inkludert i leien.
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

Vann- og avløpsavgifter

- ☒ A: Inkludert i leien
☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.
Forskudd per måned er kr:

TV/Internett

- ☐ Kabel-TV er inkludert ☒ Internett er inkludert

5. Leieferholdets form og varighet

A: Tidsbestemt avtale

Leieferholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):
Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

Eller

B: Tidsbestemt avtale

☒ En tidsbestemt leieavtale kan etter husleiloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minsteriden være 1 år. Lovens regler om minsterid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieferholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieferholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):
☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 13.08.2020

Initialer:

4

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

- Kortere leietid enn levers minimum 3 og 1 år kan autoles. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:
- A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.
- B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

6. Depositum/garanti

- Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.
- Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utnyting og andre krav i forbindelse med autolen

A: Depositum

Depositum på kr:

Depositumskonto (kontonummer):

Eller

B: Garanti

Garanti på kr:

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

- Leieren må behandle husrommet med tilfredsstillende aktsomhet og ellers i samsvar med autolen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?

Nei

Ja

Hvis ja, hvilke dyr?

Er røyking inne tillatt?

Nei

Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsrunnlag

- Leieren godtar at utkastelse (tvangsfullbuds) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbudsloven § 4-18 er sendt. Varslet kan sendes tidligst på forfallsdagen. Jfr. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader for utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbudsloven.

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 13.08.2020

Initialer:

5

9. Særskilt vilkår

- Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter autoleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer

Antall vedlegg:

11. Underskrifter

- Ved digital uttylling kan dere også signere med Bank-ID. I Postens løsning for e-signering. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele autolen før den signeres.

Sted: Refoss

Dato: 2/12-20

Utleiers/fulmektiges underskrift: [Signature]

Leiers/fulmektiges underskrift: [Signature]

Utleiers underskrift (hvis flere):

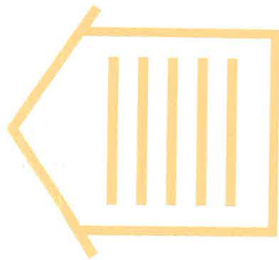
Leiers underskrift (hvis flere):

- Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 13.08.2020

Initialer:

6



Husleiekontrakt



Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Margrete Fagureim
Adresse: Kandidalsvg. 6.
Postnr./sted: 2973 Ryfoss
E-post:
Tlf.nr.: 99102016 Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:
Adresse:
Postnr./sted:
E-post:
Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn: Jørn E. Johansen
Adresse: Ryfoss v 93
Postnr./sted: 2973 Ryfoss
E-post:
Tlf.nr.: 9502916 88 Fødselsdato/org.nr:

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Odd
Adresse:
Postnr./sted:
E-post:
Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Ryfossvegen 91- 93
Gr. nr.: 104 Bnr.: 84 Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:
Kommune: Vang

3. Leieavtalen gjelder

☒ A: Hus eller leilighet
☐ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig
☒ ! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.
☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
☒ ! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.
☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: Bad: ☐ Kjøkken: ☐ Antall bodø: Antall parkeringsplasser:

Husrommet leies ut:

☐ Möblert ☒ Umöblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

4. Avtalt husleie

☒ ! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å beregne betaling utover avtalt husleie.
Avtalt husleie per måned er kroner: 5000,-
Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 1/10. 2020
Leien betales til dette kontonummeret: 2153 05 01539

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien
☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.
Forskudd per måned er kr:
☒ C: Ikke inkludert i leien.
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement. Fra dato:

Vann- og avløpsavgifter

☒ A: Inkludert i leien
☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.
Forskudd per måned er kr:

TV/internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☒ Internett er inkludert

5. Leieferholdets form og varighet

A: Tidsbestemt avtale

Leieferholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):
Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

Eller

B: Tidsbestemt avtale

☒ ! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).
Leieferholdet starter (dato og klokkeslett):
Leieferholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):
☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):
☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers hushold.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

? Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skuldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utfylling og andre krav i forbindelse med avtalen

☐ A: Depositum

Depositum på kr:

Depositumskonto (kontonummer):

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr:

Garantierklæring (vedlegg) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr?

Er røyking inne tillatt? ☐ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsrunnlag

! Leieren godtar at utkastelse (tvangsrunnlag) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsløsløshetsloven § 4-18 er sendt. Varslet kan sendes tidligst på torsdagsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastelse vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastelse kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader for utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsløsløshetsloven.

9. Særskilt vilkår

! Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter uttalelseleiden er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i uesantlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☐ Boligen leies ut «som den er»

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer:

Antall vedlegg:

11. Underskrifter

! Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID. I Postens løsning for e-signering, Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Ryfoss Dato: 16-2020

Utleiers/fulmektiges underskrift:

Margrete Fagstad

Leiers/fulmektiges underskrift:

Stine Johansen

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):



VANG KOMMUNE

Saksaker/ Landbruk/teknisk kontor

03/06/12

27.08.12

Ans. lende P

10/4/12

Ans. lende B

Ans. lende C

Ans. lende D

Ans. lende E

Ans. lende F

Ans. lende G

Ans. lende H

Ans. lende I

Ans. lende J

Ans. lende K

Ans. lende L

Ans. lende M

Ans. lende N

Ans. lende O

Ans. lende P

Ans. lende Q

Ans. lende R

Ans. lende S

Ans. lende T

Ans. lende U

Ans. lende V

Ans. lende W

Ans. lende X

Ans. lende Y

Ans. lende Z

SÆRUTSKRIFT

Saksnr.: Utvalg: 0035/03 Det faste utval for plansaker

Motedato: 27.08.03

SAKSFRAMLEGG

Saksnedsamar: Kari-Birgit Lien Arkiv: GNR 104/12

Arkivsaksnr.: 03/00512

GNR 104 BNR 12 - DELING AV GRUNNEIGEDOM

Bakgrunn:

Soknad datert 27.06.03 om deling av eigedom i Ryfoss sentrum. Eigar er Bjorn Haraldsen og eigedommen består av Gnr/BNr 103/9, 103/15 og 104/12. Dei to første registernumra er små tilleggsparcellar til den eigenlege tomta Gnr 104/12. På eigedommen er oppført ein bustad og eit forretningsbygg med daglegvarebutikk i første etasje og stor leilegheit i andre etasje. Søkjar ynskjer å skilje frå forretningsbygget med eige tomt.

Saksbehandlar si vurdering:

Dei tre registernumra eigedommen omfattar utgjer ca 2.2 da. Søkjar ynskjer tomta delt slik at bustadeigedommen blir på ca 1.3 da og forretningsigedommen på ca 0.7da. Grensa for forretningsigedommen er tenkt å fylgje bygget si avgrensing, eksisterande gjerde som i dag skil parkeringsareal for butikken og bustadeininga, og elles verte avgrensa mot kommunal veg og bekk (Vestleåni).

Bustadeininga får tinglyst vegrett over tomta til forretningsbygget. Leilegheita i forretningsbygget får tinglyst akkomst over tomta til bustadeininga. Ein legg ikkje opp til bruksendring og forretningsbygget blir lyst ut for sal som forretningsbygg.

Ryfoss Kjøpesenter ligg ikkje innanfor reguleringsplanen for Ryfoss, men er omfatta av kommunedelplanen Ryfoss/Kvismo/Kvien, der heile Ryfoss sentrum inklusiv Ryfoss Kjøpesenter er sett av til blåt areal, dvs. serviceareal. I praksis omfattar denne kategorien ein blanding av servicebygg og bustadbygg.

Vang kommune er i gang med opprustning av Ryfoss sentrum og ser potensiiv på tiltak som kan oppretthalde og vidareutvikle eksisterande næringsverksend i sentrum. Omsøkt deling legg

Side 1 av 2

Side 2 av 2

ikkje opp til endra arealbruk i høve til i dag, og sakshandsamar finn at deling av eksisterande eigedom ikkje er i strid med kommunedelplanen, og vil difor tilrå deling i samsvar med soknad og kartvedlegg datert 27.06.05.

Etter gjeldande delegasjonsreglement for Vang kommune, kan fradeling i denne saka innvilgast utan drøfting i Planutvalet, sidan det ikkje er naudsynt med dispensasjon i høve til § 7 i plan- og bygningslova. Når sakshandsamar likevel finn å ville leggje saken fram for planutvalet, er det med bakgrunn i andre arealbrukssaker i Ryfoss sentrum som har vakt debatt.

Framlegg til vedtak:

Med heimel i kommunedelplanen Ryfoss/Kvismo/Kvien og pbl § 63 blir det gitt løyve til fradeling av ei forretningsomt på ca 0,7 da frå Gnr 104/12, i samsvar med soknad datert 27.06.03 og kartvedlegg datert 27.06.03. Privatrettsleg avtale om vegrett/akkomst for bustadomt og ny etning skal vere tinglyst i samband med eigarskifte.

Behandling/vedtak i Det faste utval for plansaker den 27.08.03

Vedtak:
Som framlegget.
Samrøystes.

Melding sendt:
Bjorn Haraldsen

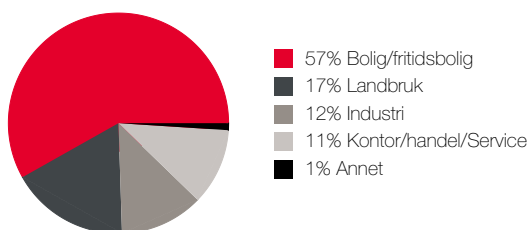


Ryfossvegen 91

Lokal transport

🚶 Ryfoss	2 min 🚶
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
🚶 Lo	11 min 🚶
Linje 305, 306	0.8 km

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

	Ansatte
Ryfoss Bensin & Service AS	15
Valdres Motor og Bilskade AS	6
Egges Mekaniske AS	3
Føsse Frisørstudio AS	2
Valdres Entreprenør AS	2
JR Vvs & Anlegg AS	2
Valdres Varme og Sanitær AS	1
Leodesk IT AS	1
Vang Tannklinikk	1
Vestre Slidre Skytterlag	
Erlend Lied	
Klauvstad Holding DA	
Industrivekst Vang Holding AS	
Sara's Mat Sara Siwar	
Vestre Slidre Helsesportlag	

Treningscenter

🏊 Puls Beitostølen Resort	29 min 🚶
---------------------------	----------

Dagligvare

Joker Ryfoss	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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.



FRÅ
VALDRES.
FOR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tyinvegen 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



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:
Ryfossvegen 91, 2973 Ryfoss
Gnr. 104, bnr. 84 i Vang kommune

Oppdragsnummer:
17220121

Meglerforetak: Valdres Eiendomskontor AS
Saksbehandler: Fredric Bacher

Telefon: 61 36 66 33
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.03.2023

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

[illegible]

Very beautiful, very smart

Yang Community (Yang ang) is located in the middle of Southern Taiwan, on the sunny side of the
 Yangmingshan National Park. It covers 1500 km² and has about 1000 inhabitants. For more
 information, visit Yangmingshan National Park, Tel: 02 2841 0101 or Yang Community, Tel: 02 2841 0101.
 You can also visit our website: www.yangcommunity.com

[illegible]

The Viking stone with pictorial ornaments and a name inscription dates from late viking age. The ornamental carvings of three vasa-mouth - a rostrum and two - and a dragon's head. The stone was discovered by Carl Gustaf, and was current from year 1000 AD. It is found in the village of England. The ornaments may have been collected. The name inscription on the Viking stone reads: *Gösta's* sons raised this stone in memory of *Gunnar* (their brother) who

Gnestenallt mellom øst og vest
 Det er åtte molo nordøst på øya som på kort
 strekning ender på totalt karabær som øst i Valde
 Sett med verdensforholdet kom Hauge på en
 øst for en dukker ut av grønsken ved øyene, er det
 som å møte et annet land. Fjellst bil dør, her
 og villene, med under og sup. Høgskolen leier
 på åpent i vest, og på nordøst ligger Høyfjellet
 med øst i seg. Vangskampen om en halv
 Men bare bugler har også fått sin.

«Då Vårherre kom til Yang på ei skapningsferd var det berre grøtt og gråstein ute. Først vengjeldet Olav Cullin Bløt, «Mørk sol og jord og vatn var der grøntom færdig, så færdig, Vårherre smilte da han fór - Det sist vart det første».

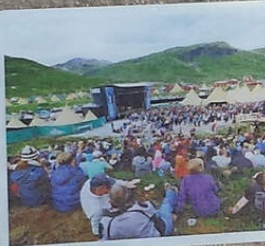
There is no valley in Norway with such dramatically changes in such a short distance as the valley of Valdres. Many local writers have written about this. It is like entering a different country. The mountains past Vangsmjøst, looks like an arm of the sea, but the first

Frå sproglæstille livet st. harte fjell – vangs har ein
varmt natur. Det er i Sørvesten nasjonalpark
legg her med 43 toppar over 2000 meter. Her er
Store naturreservatet med 16 fjell og flaua
... mellom anna den sjeldne urvikelen.

From high mountains to deep woods, nature
in Vang is varied and there are many species of
wildlife. Sørvesten National Park and other
protected nature areas are to be found here.



Vang har en rik kultur. Her fins det 32 stadspriser på 1000-tallet, og mange gode bevara eiendomsbygninger. Fremst er bygningene med stasert leivene. De fins like lokale matvarepriser, og et mangfold av kulturer.





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre