PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BJØNNLIA 46

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæring

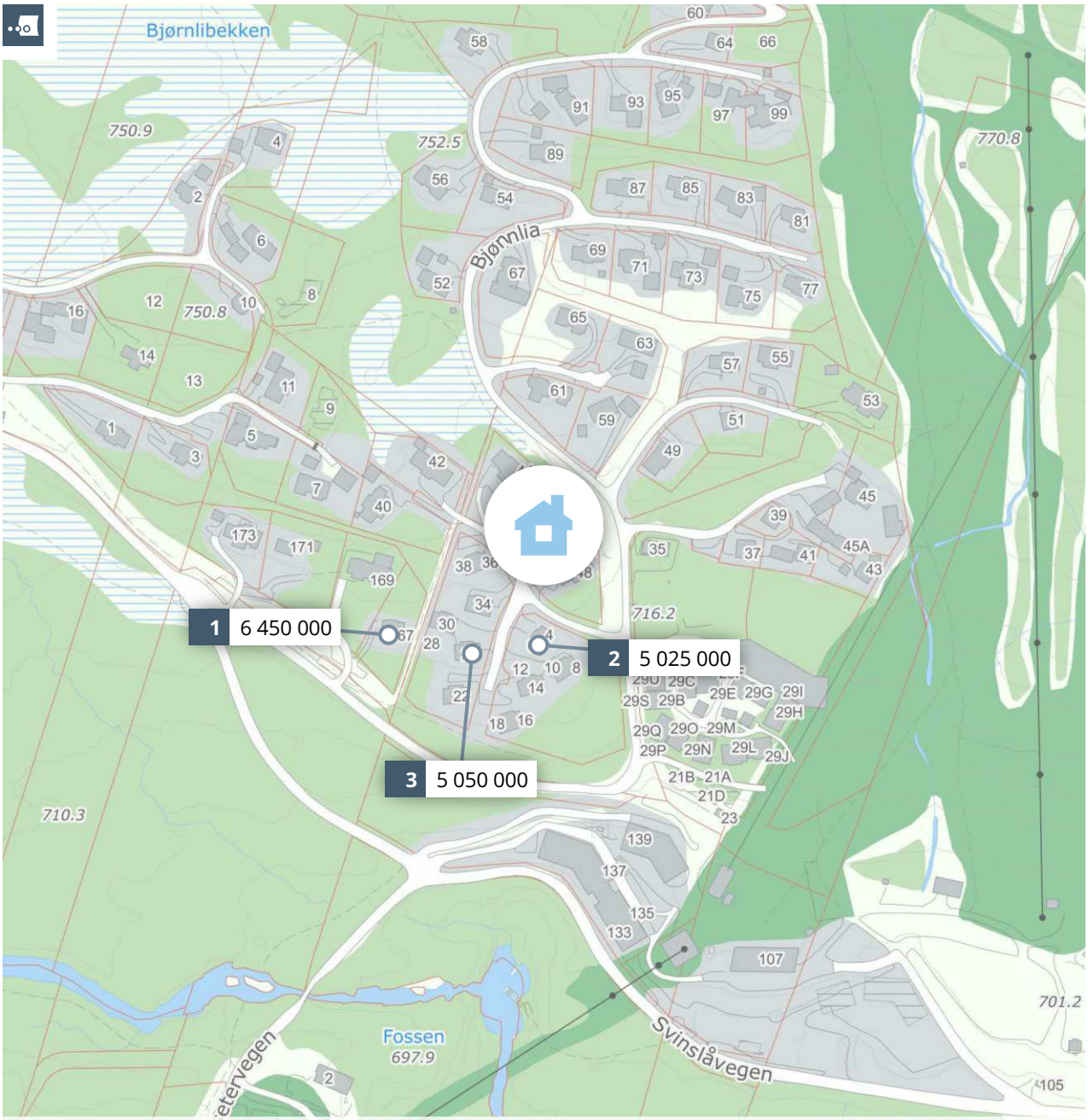
Informasjon fra Ringebu kommune

Informasjon fra Velforeningen Kvitfjell Vest

Tinglyste dokumenter fra Statens Kartverk

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØNNLIA 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Henning Svartor.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2004

GNR 104 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	49 565
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 675 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svinslåvegen 167				11.02.2024	6 990 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**59 174**
	109 m²	2013	1 624 m²	6 sov						
2	Bjønnlia 6				09.01.2026	5 150 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**51 276**
	98 m²	2006	5 598 m²	4 sov						
3	Bjønnlia 24				19.04.2024	5 100 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**51 531**
	98 m²	2006	4 270 m²	4 sov						

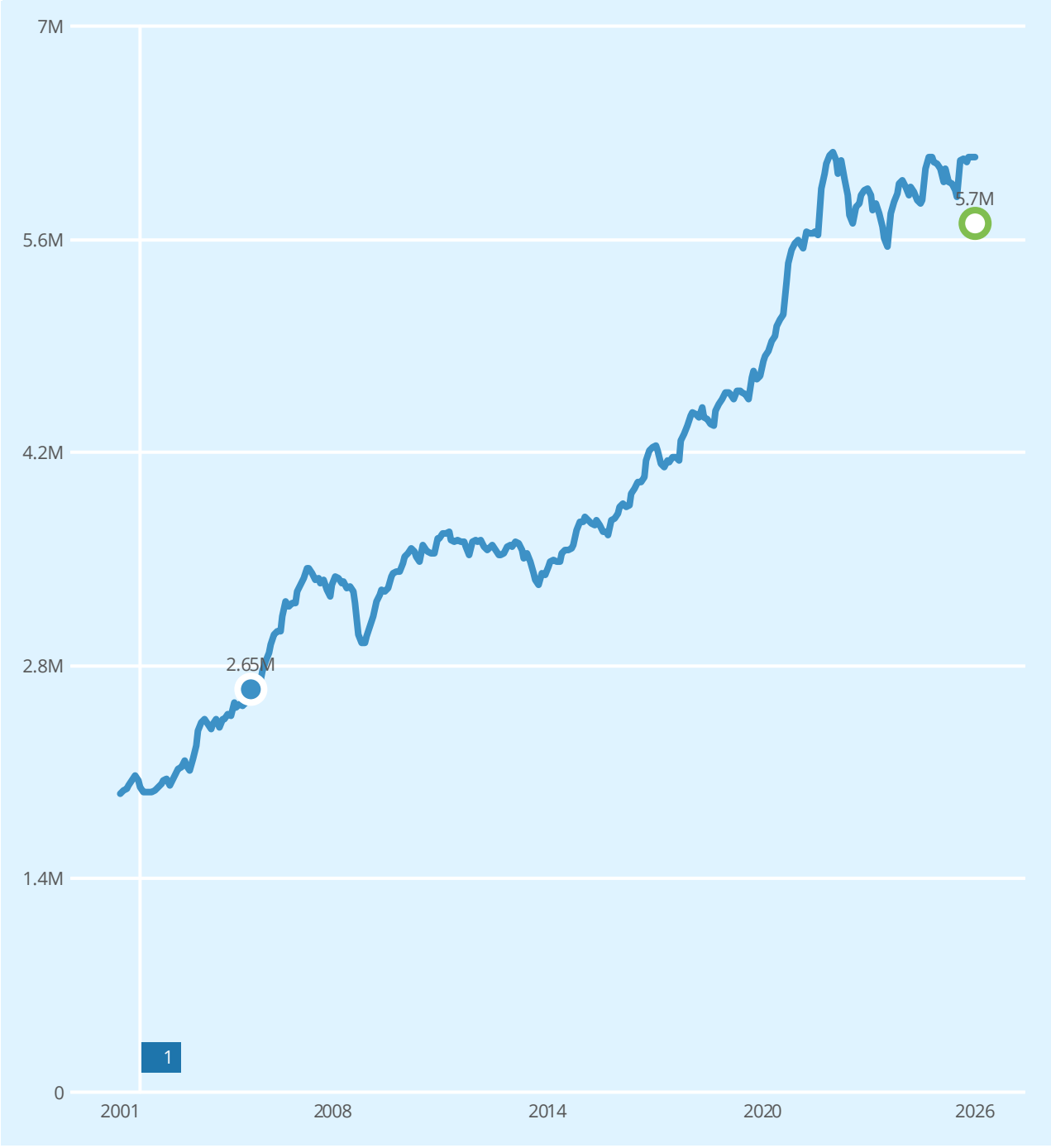
Hyggelig hytte sentralt på Kvitfjell Vest. Gangavstand til Tyrihans og Gondolen. Hytta inneholder 4 soverom, 2 bad, vaskerom, romslig stue og kjøkken. Flott utsikt utover dalen mot Varden. Veldig gode solforhold. Ski inn/ut

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.05.2005	22.09.2005	16.11.2005	2 680 000	2 650 000	-	2 650 000

Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå

20
fritidsboliger til salgs

11.2M
10.9M
10 506 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 3 mnd

11
fritidsboliger solgt

8 012 000 Prisantydning i snitt
7 526 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
188
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Bjønnlia 46 , 2634 FÅVANG

RINGEBU kommune

gnr. 104, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22454-1017 **Referansenummer:** KQ3459

Foretak: Sintek Norge AS **Takstingeniør:** Ivar Sylte

SINTEK
Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sintek Norge AS

Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse



Rapportansvarlig

Ivar Sylte

ivs@sintek.no

901 04 813

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen bærer preg av generelt godt vedlikehold.
Eiendommen bærer også preg av solid og godt utført håndtverk i alt fra hvordan beslag er lagt til utføring av listing.
Se for øvrig enkelte merknader under konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Generelt god tilstand på taket. Eier har etter befaring lagt på noen ekstra torvsekker på møne og dokumentert dette med bilde.
Nedløp og beslag i kobber.
Håndtverksmessig godt utført.
Stående kledning med stav/laft-look
Sperrekosntruksjon på det meste av hytta. Synlige takåser med høyt tak i stuedel.
Vinduer er generelt i god stand. Det er imidlertid litt flassing / fukt mellom koblet vindu og isolervindu på de to soverom mot sør øst.
Eier opplyser at han vil skrape og male disse før overtakelse.
Det e rikke satt ned tilstnadsgrad pga dette.

Det har ikke lyktes takstmannen å finne datostempling på vinduene, men utifra eiers opplsyninger og utseende settes det at de er fra byggeår.

Hvitmalt ytterdør. Hvitmalt verandadør med glassfelt ut imot veranda fra stue.
Sammenhengende terasse på tre kanter utenfor stuedel og melombygg/gang.

INNVENDIG Gå til side

Skifergulv i inngangsparti/gang. Heltre furugulv på resterende rom.
Ubehndlet trepanel på alle vegger.
Ubehandlet trepanel i alle tak.
Open himling med synlige åser i stuedel.

Oppforet trebjelkelag på støpt plate iht eier.
Elementpipe med toppplate i skifer.
Heltre furudøer. Dør fra gang og inn mot kjøkken/stue med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bod/teknisk
Rommet fungerer som kombinert vaskerom, teknisk rom og bod.
Det er flislagt gulv med sokkellist i flis. Vegger kledd med ubehandlet trepanel.
Romme innhar, vaskemaskin, rør i rørskap og varmtvannsbereder.
Sluk er plasssert midt i rommet.
Vegger er kledd med tre i hele rommet. Flis sokkellist.
Slik plassert midt i rommet. 15 mm fall fra dør mot sluk. Ukjent oppbygging av evt membran bak list/dørterskel
Ingen synlig membranløsning i sluk.
Ingen baderomsinredning, men vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ikke et fullverdig våtrom. Ingen dusj. Vaskemaskin og utslagsvask. Ventilering kan gjøres ved å åpne vindu.
Målt til 9 vektprosent i bunnsvill med slagsonde,tilsier svært tørt treverk.

Bad 1
Sekundærbad med inngang fra entre. Inneholder gulvmontert WC, servant og dusjhjørne med buede glassdører
Flis på vegger i dusjhjørne. Resten kledd med trepanel.
Fall på hele gulvet mot sluk plassert i dusjhjørne.
Synlig slukmansjett under klemming i sluk.
Enkel og funksjonell innredning bestående av gulvmontert wc, servant og buede dusjvegger.
Elektrisk vifte i yttervegg. Styres manuelt av bryter ved dør.
Målt med hammersonde i bunnsvill. Instrumenter viser LO, dvs under 7 vektprosent som tilsier svært tørt treverk.

Bad 2
Hovedbad med inngang til badstu.
Flislagt vegg i dusjsone. Panel på resten.
Flatt fra dør og innover. Deretter lokalt fall på 10 mm i dusjsonen.
Det er her i motsetning til bad 1 ikke mulig å se slukmansjett under klemmingen.
Funksjonell innredning med heltre servantskap med heldekkende servant, gulvmontert toalett og buede dusjvegger. Inngang til badstu.
Elektrisk vifte med utkast til yttervegg via badstu. Styres av bryter ved dør.
Dusjhjørne ligger mot yttervegg.
Takstmannens vurdering er at det er meningsløst å ta hull gjennom yttervegg fra ute.
Å ta hull andre steder på badet anses å ha ingen hensikt.

Fuktsøk på nederste flis gir imidlertid indikasjoner på at det kan være fuktighet i konstruksjonen.
Med bakgrunn i dette og at det ikke kan påvises membran i sluk anbefales det å gjøre en utvidet undersøkelse av kvalifisert personell.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra JKE. Heltre fronter. Solid og funksjonell innredning.
Grepa ventilator med utkast gjennom yttervegg

SPESIALROM Gå til side

Badstue
Klassisk badstue med elektrisk ovn og sittebenk i to høyder. Tilluft nede bak ovn og ut ved tak ut til bad.
Badstueovn av merke Helo. Ovnen er funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør skap plasert på vaskerom/bod bak vaskemaskin.
Alt synlig av avløpsrør er i plast.
Lufting ved hjelp av durgoventil eller tilsvarende produkt plassert på hovedbad.
Naturlig ventilasjon med ventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken med kjøkkenventilator med avkast ut gjennom yttervegg.
Mekanisk avtrekk med elektrisk baderomsvifte på begge bad.

Beskrivelse av eiendommen

Oso 200 liters bereder fra 2003.
Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at det er bygget på grove steinmasser.
Det er ikke regitrert eget dreneringsanlegg, og eier er på spørsmål ikke kjent med at det går noen synlig dreneringrør ut fra tomta.
Eier opplyser at hytta står på grove steinmasser.
Takstmannen registrerer ingen synlige ansamlinger av vann og det ser ut til at grunnen drenerer godt.

Støpt ringmur med støpt plate inni. Ukjent fundamentering under grunnmur.
Delvis opparbediet med gress rundt hytta. Fall fra grunnmur, ingen vannansamlinger.
Det er Isotherm vannledning med varmekabel inn til hytta. Eier opplyser at varmekabel kun har vært benyttet en gang siden de overtok hytta i 2005.

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

Bygget ligger i område 'moderat til lav aktsomhet' på radonkartet.
Det er ukjent om bygget er oppført med radonduk og det var heller ikke krav om radonduk på oppføringstidspunktet.

Eiendommen ligger ikke i skredutsatt område iht. NVE sine temakart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

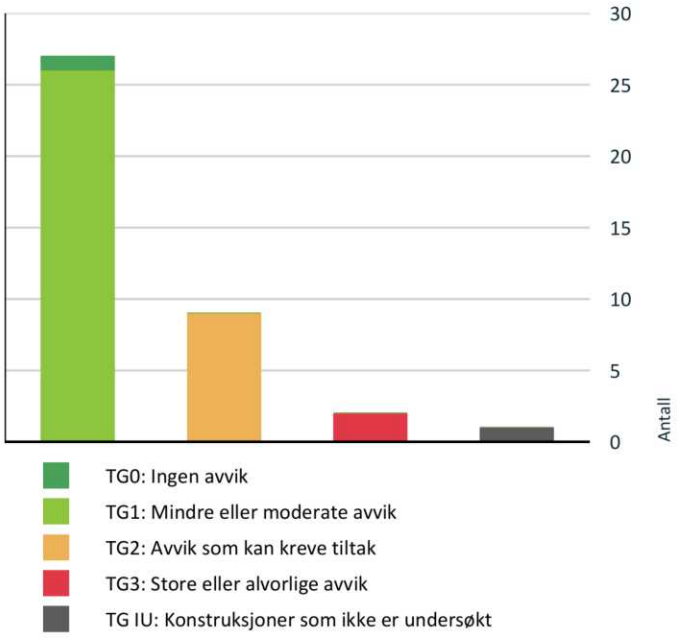
Fritidsbolig

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

Vedtak fattet av Ringebu kommune/plan og teknisk sjef v/PBKO vedtak dato 05.07.02 saksnr D221.2/2002 Nybygg fritidsbolig
Dato sluttkontroll 20.10.2005
Ferdigattest utstedt 21.10.2005 underskrift Lars Ove Madshus
Det er framlagt origianle tegninger.

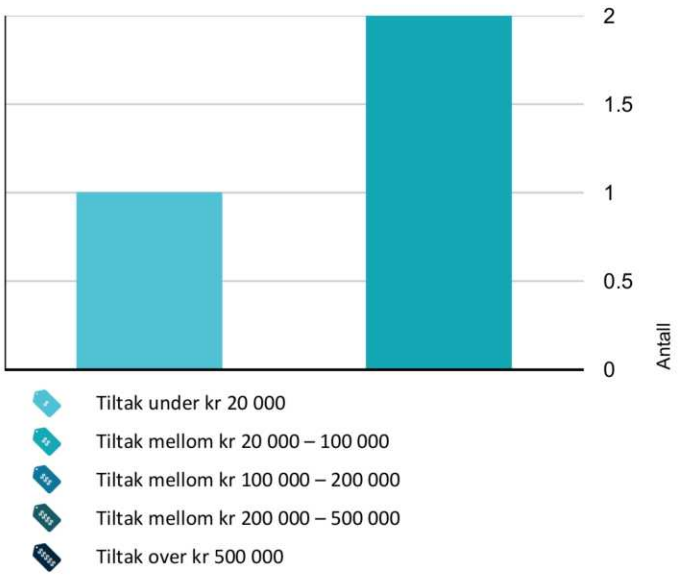
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod/teknisk > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 1 > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Generelt god tilstand på taket.





Takrenner og beslag i kobber

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i kobber.
Håndtverksmessig godt utført.

Tilstandsrapport



Nedløp med utkast



Renner og besalg i kobber



Godt utførte beslag i kobber rundt pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning med stav/laft-look

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om det ikke er synlig lufting så viser stikkprøver med piggsonde at kledningen er tøtt og fin uten tegn til råteskade.
Løsningen har derfor fungert uten lufting i 22 år og det anses ikke som nødvendig å utføre tiltak.



Ingen lufting



Ingen

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekosntruksjon på det meste av hytta. Synlige takåser med høyt tak i stuedel.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Det er en luke i taket på vaskerom/bod. Festet med 4 skruer.
Når denne tas ned er det ikke etablert åpning videre oppover, men en ser rett opp i fuktsperre med overliggende isolasjon.
Det er ingen misstanke om fukt eller dårlig konstruksjon som tilsier at videre undersøkelser er påkrevet.

Konsekvens/tiltak

Det anses ikke som påkrevet med videre tiltak.



Ingen tilgang til kryploft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er generelt i god stand. Det er imidlertid litt flassing / fukt mellom koblet vindu og isolervindu på de to soverom mot sør øst. Eier opplyser at han vil skrape og male disse før overtakelse.
Det e rikke satt ned tilstnadsgrad pga dette.

Det har ikke lyktes takstmannen å finne datostempling på vinduene, men utifra eiers opplsyninger og utseende settes det at de er fra byggeår.



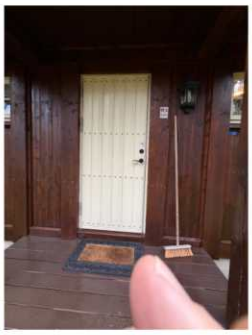


TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør. Hvitmalt verandadør med glassfelt ut imot veranda fra stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sammenhengende terasse på tre kanter utenfor stuedel og melombygg/gang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Skifergulv i inngangsparti/gang. Heltre furugulv på resterende rom.
Ubehndlet trepanel på alle vegger.
Ubehandlet trepanel i alle tak.
Open himling med synlige åser i stuedel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppforet trebjelkelag på støpt plate iht eier.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med toppplate i skifer.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furudøer. Dør fra gang og inn mot kjøkken/stue med glassfelt.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

Generell

Beskrivelse

Rommet fungerer som kombinert vaskerom, teknisk rom og bod.
Det er flislagt gulv med sokkellist i flis. Vegger kledd med ubehandlet trepanel.
Romme innhar, vaskemaskin, rør i rørskap og varmtvannsbereder.
Sluk er plasssert midt i rommet.

Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med tre i hele rommet. Flis sokkellist.



ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Slik plassert midt i rommet. 15 mm fall fra dør mot sluk. Ukjent oppbygging av evt membran bak list/dørterskel

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlig membranløsning i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membranløsning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gitt at bruken ikke endres så ser det ut til at dagens løsning fungerer. Det er liten fuktbelastning på gulvet ved normal bruk.

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen baderomsinredning, men vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ikke et fullverdig våtrom. Ingen dusj. Vaskemaskin og utslagsvask. Ventilering kan gjøres ved å åpne vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gitt at rommet har liten fuktbelastning i normal bruk er det ikke satt ned tillstandsgrad til TG3 som ellers ville vært naturlig ved manglende ventilasjon av et fullverdig våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anses ikke som nødvendig å sette inn tiltak gitt at bruken ikke endres.

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt til 9 vektprosent i bunnsvill med slagsonde,tilsier svært tørt treverk.

ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Sekundærbad med inngang fra entre. Inneholder gulvmontert WC, servant og dusjhjørne med buede glassdører

ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger i dusjhjørne. Resten kledd med trepanel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fall på hele gulvet mot sluk plassert i dusjhjørne.

ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig slukmansjett under klemming i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membran kan ha en forventet levetid på 20-30 år. Gitt at badet nå er 22 år gamelt anses det at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at konstruksjonen holdes under oppsikt.



Synlig slukmansjett under klemming.

ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel og funksjonell innredning bestående av gulvmontert wc, servant og buede dusjvegger.

ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i yttervegg. Styres manuelt av bryter ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Manglende permanent tilluft. Kan løses ved å ha glippe på dør eller vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Løsningen har tilsynelatende fungert i over 20 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt med hammersonde i bunnsvill. Instrumenter viser LO, dvs under 7 vektprosent som tilsier svært tørt treverk.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hovedbad med inngang til badstu.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegg i dusjsone. Panel på resten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.

Fliser som er markert på bilde har bom, dvs sitter ikke godt fast.
Fuktsøk med Tramex III fuktmåler indikerer at det kan være fukt i konstruksjonen.
Merk at dette er et fuktsøk og ikke en fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell for å vurdere hvilke tiltak som bør iverksettes.
Kostandsestimatet er derfor svært usikkert. Kna vise seg å blir langt dyrere dersom det viser seg at hele badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bom på markerte fliser



Indikasjon på fukt

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flatt fra dør og innover. Deretter lokalt fall på 10 mm i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Litt sprekk i silikonfuge mot vegg indusjsonen.
Så og si helt faltt gulv fra dør og innover forbi servant.
En evt lekasje fra servant kan potensielt være problematisk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er her i motsetning til bad 1 ikke mulig å se slukmansjett under klemmingen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ref andre punkter så anbefales det med en utvidet kontroll og vurdering av hele badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usynlig membran er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.
Kostandsestimat er svært usikkert og hele badet må sees under ett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Funksjonell innredning med heltre servantskap med heldekkende servant, gulvmontert toalett og buede dusjvegger. Inngang til badstu.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte med utkast til yttervegg via badstu. Styres av bryter ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Manglende permanent tilluft. Kan løses ved å ha glippe på dør eller vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen har tilsynelatende fungert i over 20 år.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjhjørne ligger mot yttervegg.
Takstmannens vurdering er at det er meningsløst å ta hull gjennom yttervegg fra ute.
Å ta hull andre steder på badet anses å ha ingen hensikt.

Fuktsøk på nederste flis gir imidlertid indikasjoner på at det kan være fuktighet i konstruksjonen.
Med bakgrunn i dette og at det ikke kan påvises membran i sluk anbefales det å gjøre en utvidet undersøkelse av kvalifisert personell.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra JKE. Heltre fronter. Solid og funksjonell innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Grepa ventilator med utkast gjennom yttervegg

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Klassisk badstue med elektrisk ovn og sittebenk i to høyder. Tilluft nede bak ovn og ut ved tak ut til bad.



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn av merke Helo. Ovnen er funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør skap plasert på vaskerom/bod bak vaskemaskin.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Alt synlig av avløpsrør er i plast.
Lufting ved hjelp av durgoventil eller tilsvarende produkt plassert på hovedbad.



Lufting plassert i hjørne ved klosett.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken med kjøkkenventilator med avkast ut gjennom yttervegg.
Mekanisk avtrekk med elektrisk baderomsvifte på begge bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso 200 liters bereder fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Bereder med produksjonsår 200

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er plassert i sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektro er ikke takstmannens fagområde og utifra at anlegget er godt over 20 år anbefales det med en gjennomgang av kvalifisert personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det er bygget på grove steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke regitrert eget dreneringsanlegg, og eier er på spørsmål ikke kjent med at det går noen synlig dreneringrør ut fra tomta.
Eier opplyser at hytta står på grove steinmasser.
Takstmannen registrerer ingen synlige ansamlinger av vann og det ser ut til at grunnen drenerer godt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig knotteplast ved grunnmur. Det er heller ingen synlige tegn på kapilært opptrekk.
Det er god høyde på grunnmur og det er tydelig gjort tiltak for å holde vegetasjon borte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses at konstruksjonen fungerer tilfredsstilende. Det anbefales likevel å holde konstruksjonen under oppsikt og følge med på situasjonen. Viktig tiltak er å fortsatt holde vegetasjon borte fra grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt plate inni. Ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Delvis opparbediet med gress rundt hytta. Fall fra grunnmur, ingen vannansamlinger.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er Isotherm vannledning med varmekabel inn til hytta. Eier opplyser at varmekabel kun har vært benyttet en gang siden de overtok hytta i 2005.



Isotherm vannledning inn til hytta.

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

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

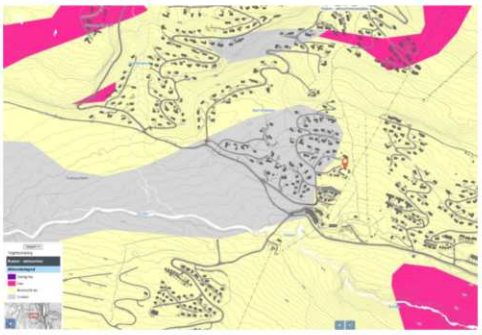
⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget ligger i område 'moderat til lav aktsomhet' på radonkartet. Det er ukjent om bygget er oppført med radonduk og det var heller ikke krav om radonduk på oppføringstidspunktet.

Eiendommen ligger ikke i skredutsatt område iht. NVE sine temakart.

Tilstandsrapport





To pulverapparat fra 2016. Begge vil bli byttet før salt iflg. eier.



Røykvarsler i gang utenfor soverom. Funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

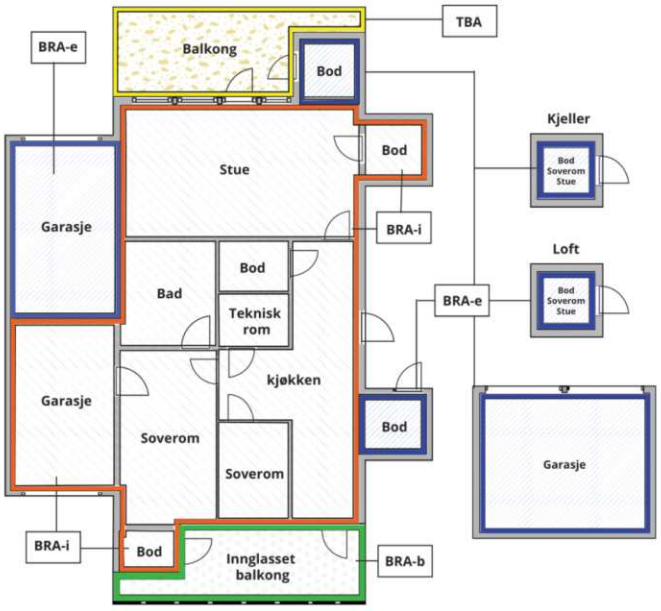
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	26
SUM	**114**				**26**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, vaskerom/bod/teknisk, bad 1, bad 2, badstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealet er oppmålt ved hjelp av Matterport 3D-scaner og kvalitetssikret med vanlig hpndholdt laser og er utført etter takstmannens beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedtak fattet av Ringebu kommune/plan og teknisk sjef v/PBKO vedtak dato 05.07.02 saksnr D221.2/2002 Nybygg fritidsbolig
Dato sluttkontroll 20.10.2005
Ferdigattest utstedt 21.10.2005 underskrift Lars Ove Madshus
Det er framlagt origianle tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ivar Sylte	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	104	33	33	0	1674.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bjønnlia 46	01.01.2002		01.01.2082

Hjemmelshaver
Hjelstuen Jeannette Pirisi, Hjelstuen Thore Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et godt etablert hytteområde i Kvitfjel Vest

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til fritidsformål

Om tomten

Delvis naturtomt, med noe opparbeidede gressarealer.

Tinglyste/andre forhold

Festetomt. Festetid 80 år som regnes fra 01.01.2002.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.06.2026	Energikarakter C	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026	Gjennomgåttt med kunde 04.06.26	Gjennomgått	6	Nei
Del med takstmann	04.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse	
Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22198823**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
206,15 kWh/m²	**24 787 kWh**

Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22198823**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 787 kWh**

Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260180
Addresse	Bjønnlia 46		
Postnr.	2634	Sted	FÅVANG
Selgers navn	Thore Olav Hjelstuen		
Selgers navn	Jeannette P Hjelstuen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

Polise/avtalenr.:

5385105

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2005

Når kjøpte du eiendommen?

2005

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest fra Ringebu Kommune på Bjønnlia 46, Gnr 104 Bnr 33 datert 21.10.2005

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Thore Olav Hjelstuen*

Signert av *Jeannette P Hjelstuen*

Initialer selger:
T O
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL VEST

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Ringebu kommunestyre 25.10.2001, KOM-093/01

Endring av reguleringsplanen: HPT-037/02, KOM-040/02, HPT-091/03, UPT-102/04, UPT-118/05, UPT-137/05.

Endring vedtatt av Ringebu kommunestyre 17.06.2014, KOM-046/14

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 17.06.2015, UPT-067/15

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 28.08.2019, UPT-085/19

INNLEDNING
Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjell Vest" vist med reguleringsgrense på plankart datert 11.2.2014.

Denne planen erstatter

- Reguleringsplan for Kvitfjell vest (U6,U7,U15) vedtatt av Ringebu kommunestyre 25.10.2001
- Reguleringsplan for U6E - Nirvana vedtatt av Ringebu kommunestyre 17.2.2005.

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene jfr. PBL §12-5:

- Bebyggelse og anlegg:
- Fritidsbebyggelse, frittliggende
- Fritidsbebyggelse, konsentrert
- Alpinløype
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg - Høydebasseng
- Kombinert formål: Baseområde, alpinanlegg, og næring

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkering
- Trafo, pumpestasjon, tv-anlegg
- Kombinert formål: Skianlegg/atkomstveg (privat)

- Grønnstruktur:
- Friområde

- Hensynssoner:

- Hensyn Grønnstruktur

0. Felles bestemmelser

0.1 TERRENGTILPASSING OG VEGETASJON

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.
Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.
Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.
Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Unødvendig utsjakting av terrenget bør unngås. Ved etablering av fundament for bebyggelsen bør etablering av skjæring og eventuell fylling unngås. Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav / laft eller sokkel utført i naturstein. Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasje, kan disse utføres i naturstein, betong forblending med naturstein og/eller laftkonstruksjon.

Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasjen skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. Det skal ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassing og fordeling av bygningsmassen i terrenget.

Tilsvarende skal det også ligge arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

Det må tilstrebes en harmonisk utforming og vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

Gamle råk, avlingsveger og innregulerte turstier, langrenns- eller alpinløyper må ikke stenges med gjerde eller grind.

0.2 UTFORMING

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Fargene på bebyggelse skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

0.3 PLANKRAV

<u>Tekniske planer</u>
Prosjektmaterialet for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.vanorm.

.no og rammeplan for Vannforsyning i Kvitfjell, kommunestyresak 110/07. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og kommunal- og regionaldepartementet) og teknisk forskrift.

0.4 GJERDER

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av planog bygningsloven.

2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.

5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.

6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

0.5 VANN, AVLØP, STRØM

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i grøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann- og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for senter grøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

0.6 DOKUMENTASJON

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer.
Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er henstilling av intern biloppstilling på egen tomt.

Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmateriellet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

0.7 MASSELAGRING

Overskuddsmasser deponeres i godkjent massedeponi ved Svinslåvegen (tilhørende Kvitfjell Vest AS).

0.8 RENOVASJON

Ny miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området. Inntil denne er på plass benyttes eksisterende miljøstasjon ved Rønningen.

0.9 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE

På tomtene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligenheter på hver enkelt tomt. Tomtene kan ikke deles opp i ytterligere flere bruksenheter.

På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Antallsbegrensningene gjelder ikke for tomtene 75, 76 og 77. Bygningene kan ikke fradeles. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

1.1.1 Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse er BRA=20 %.

Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng. Mønehøyde kan være maks. 7,5 meter over topp grunnmur. På tomt 77 kan mønehøyde over topp grunnmur være maks.

8,4 meter. Tomtene må basere seg på trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning i samsvar med terrengfall på tomta.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBI- byggdetaljer.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 50 % av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

1.1.2 Plassering, utforming – spesiell for frittliggende fritidsbebyggelse

I områder for frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform. Antallsbegrensningene gjelder ikke for tomtene 75, 76 og 77. Antall og plasseringen av bygningene bestemmes ved godkjenning av situasjonsplan.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. På tak med fall inntil 10° fall kan taket tekkes med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bygning med takfall inntil 10 ° fall kan tillates dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse. Takvinkel, taktekking og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt.

1.1.3 Flomsikring

Bebyggelsen på tomtene 188, 189 og 191 skal sikres mot 200-årsflom + en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Det skal ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

1.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTRERT

Før bygging kan ta til i områdene U7 B, skal det foreligge godkjent detaljregulering for området. For område U6 E skal eventuell faresone for snøskred inntegnes i rammesøknad/byggesøknad og tas hensyn til i planleggingen.

1.2.1 Størrelse, utnytting

I området Herlige Kvitfjell – kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- Tomt 1.1: BRA = 35 %.
- Tomt 1.2: BRA = 25 %

Byggeområdene tun 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5 (tidligere regulert som «U6-E, Kvitfjell Vest») kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- BYA = 50 %
-

I byggeområdene U7B kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- U7B-1 nord – Tyrihans: BRA = 50 %
- U7B-1 sør: BRA = 70 %
- U7B-2: BRA = 70 %

I byggeområde H4 kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse med slik utnyttelsesgrad:

- BRA = 45 %

I byggeområde tomt 124 kan det bygges konsentrert fritidsbebyggelse i form av tomannshytte med slik utnyttelsesgrad:

- BRA = 45%

Maksimal mønehøyde i områder med konsentrert fritidsbebyggelse er 12,5 meter fra eksisterende terreng. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng.

1.2.2 Plassering og utforming

På plankartet er det vist retningsgivende plassering av bygninger i byggeområdene. Endelig plassering kan fravike plankartet i forbindelse med detaljprosjektering og søknad om byggetillatelse.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 30 grader. Ut fra funksjonelle hensyn og innen rammen av arkitektonisk kvalifisert vurderinger kan det bygges arker og oppløft i saltakene. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer.

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Boder kan ha skråtak med takvinkel 18 grader.

De utvendige bodene skal ha samme uttrykk, både arkitektonisk og fargemessig, som hovedbygningene.

1.3 Spesielle bestemmelser for tomter 122, 124, 126, 132 og 134

1.3.1 Terrenginngrep

Bygningene må tilpasses terrengfallet på tomta. Dersom grunnmur/fundamenthøyden på noe sted overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,5 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes trappede bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. 55% av tomtearealet. Det vises ellers til Ringebu kommune sin til en hver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling»

1.4 ALPINLØYPE

Området benyttes til alpinanlegg. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

1.5 SKILØYPE

I området kan det opparbeides skiløype som tilførselsløype til og fra alpinanlegget og som del av turløypenettet. Løypetraseene kan justeres for få en best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon og gis en slik utforming at de kan maskinprepareres. Skiløypene skal ha en bredde på minimum 10 meter, og tilpasningen er særlig viktig i de områder løypene ikke er omgitt av friluftsområder. Ved etablering av planfrie kryssinger skal utførelsen/løsningen godkjennes av alpinanlegget. Minimumskrav til fri høyde/bredde og dimensjonerende laster tilpasses tilgjengelige løypemaskiner.

1.6 VANNFORSYNINGSANLEGG – HØYDEBASSENG

I området er det etablert høydebasseng for vann. Etter bygging skal tomta tilsås og tilplantes.

1.7 KOMBINERT FORMÅL: BASEOMRÅDE, ALPINANLEGG OG NÆRING

a) I område «Kombinert formål: Baseområde, alpinanlegg og næring» skal det tilrettelegges for utvikling av turistnæring, sentrumsområde, utleieleiligheter, forretningsområde, service- og fritidstilbud I området tillates og oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. .

b) Næringsbebyggelse skal kombineres med minimum 500 m_2 areal for dagparkering. Større areal kan tilrettelegges for parkering før de bebygges.

c) For byggeområdet gjelder at det sammen med søknad/melding om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for området i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:
   - Tomtegrenser og byggegrenser
   - Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
   - Bebyggelse på naboeiendom(mer)
   - Adkomst, parkering / garasjeanlegg og gangforbindelser
   - Baseområde alpinanlegg med heis, uteoppholdsarealer, nedfarter, aktivitetsanlegg o.l.
   - Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg med
   - planlagte høyder på terreng, veger, alpinnedfarter, skiløyper osv.
   - Inngrepsfri sone og beplantning
   - Evt. tekniske anlegg

d) Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjakting av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.
e) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 45 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
f) Byggehøyder: Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 10,5/9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 9,5 meter.
g) Grad av utnytting skal ikke overstige % - BRA =75 %.
h) Opparbeidede utearealer som overbygd inngangsparti og lignende kan inngjerdes i beitesesongen. Utbygger og framtidige drivere og eiere av anlegget er ansvarlige for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gjerdet.
i) Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 KJØREVEG

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A2 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 - Veg og gateutforming. Minste byggeavstand til disse er 10 meter fra senterlinje. Avkjørsler er felles for bebyggelse som naturlig sokner til vegen.

Atkomst fram til eiendommene i planområdet må være farbar for brannvesenets biler hele året.

Etablert planfri kryssinger av vegene er regulert og vist i plankartet med linjesymbol og tekst. Skibruene skal gis en slik utforming at de kan maskinprepareres.

Setervegen (Svinslåvegen) skal opparbeides i inntil 6 meters vegbredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Øvrige nye atkomstveger skal opparbeides inntil 5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Mindre stikkveger skal opparbeides med 4 meters bredde og grøftebredde på 1,5 meter på hver side.

Parkering er ikke tillatt langs disse vegene. Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

2.2 ANNEN VEGGRUNN

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

2.3 TEKNISKE BYGG OG KONSTRUKSJONER

Eksisterende bombu langs Svinslåvegen er regulert som teknisk bygg og konstruksjoner. Drivere og eiere av vegen er ansvarlige for drift og vedlikehold av bua.

Ved Bjønnliskardvegen – Vei 3 ved tun 3.1/3.2 - er det etablert teknisk rom for offentlige og private tekniske installasjoner. Rommet har stengeventiler for private stikkledninger med tilhørende termostatstyring for varmekabel samt uttak for brann-vann. Rommet henger fysisk sammen med tilhørende skibod og skal i forbindelse med drift og vedlikehold ha lik utforming og fargebruk som skiboden.

2.4 PARKERING

Til tun 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5 (tidligere regulert som «U6-E, Kvitfjell Vest») er det regulert 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1,0 p-plass skal være under tak / carport og ½ plass på terreng. Carport skal ha tre vegger og legges inn i terrenget der det passer best. Parkeringsplassene er felles for tilhørende tun.

For regulerte parkeringsplasser skal nødvendige inngrep utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er sluttført.

2.5 TRAFO, PUMPESTASJON, TV-ANLEGG

Innenfor områdene kan det etableres anlegg og mindre tekniske bygg/installasjoner for transformator, pumpestasjon og/eller tv-anlegg. Transformatorstasjon skal anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

2.6 KOMBINERT FORMÅL: SKIANLEGG/ATKOMSTVEG (PRIVAT)

Planen viser 2 alternative atkomster til U7B-2. Arealene er regulert til kombinert formål skianlegg – herunder stolheistrase og privat atkomstveg. Kryssing med veg under stolheistrase skal skje på anvist sted hvor fri høyde til stolheisen mht. til drift og sikkerhet er ivaretatt. Før utbygging av området

U7B-2 kan starte skal det utarbeides en samlet detaljregulering for U7B-2 samt løsning for atkomstveg med kryssing av stolheistraseen.

3. Grøntstruktur

3.1 FRIOMRÅDE

Friområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.

Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området

4. Hensynssone

4.1 HENSYN GRØNNSTRUKTUR

Området vist som hensynssone kantvegetasjon og/eller skjermvegetasjon skal eksisterende vegetasjon omkring anleggene bevares og benyttes som ramme om turistanleggene som helhet. I området er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdets verdi som klimaskjerm og friområde.

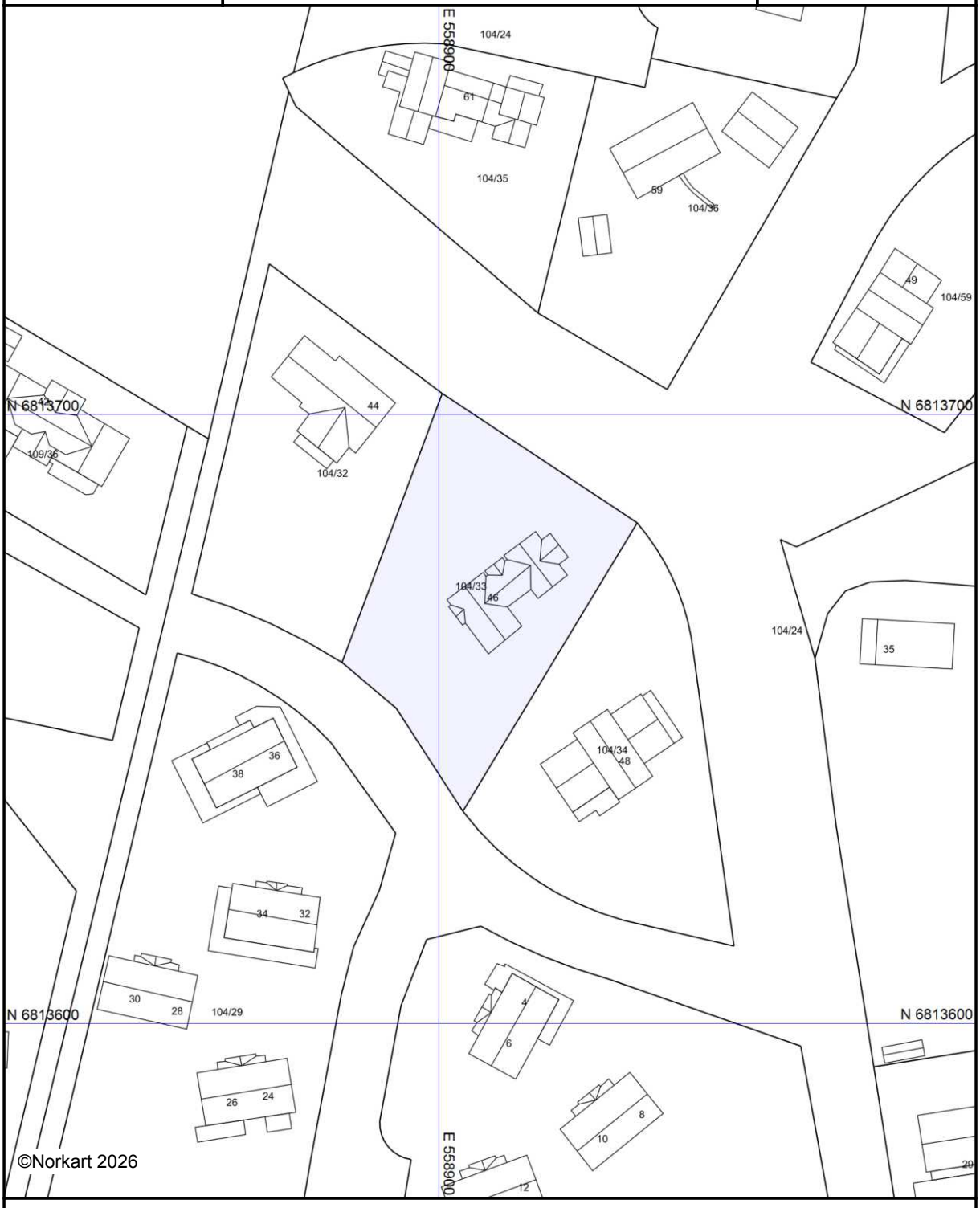
Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/33
Adresse: Bjønnlia 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

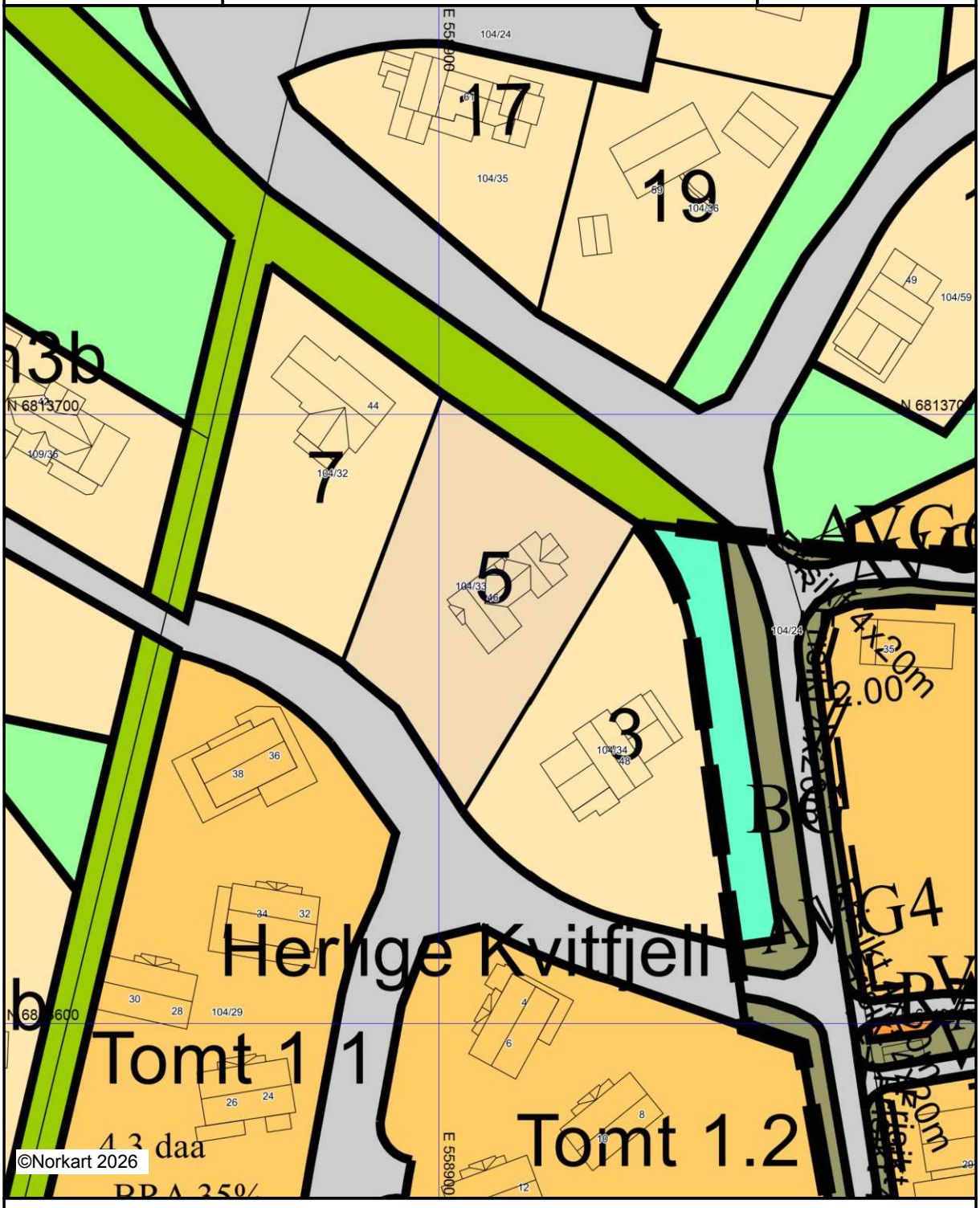
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/33
Adresse: Bjønnlia 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Skianlegg
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Kraftledning, energinett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Blågrønnstruktur
- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

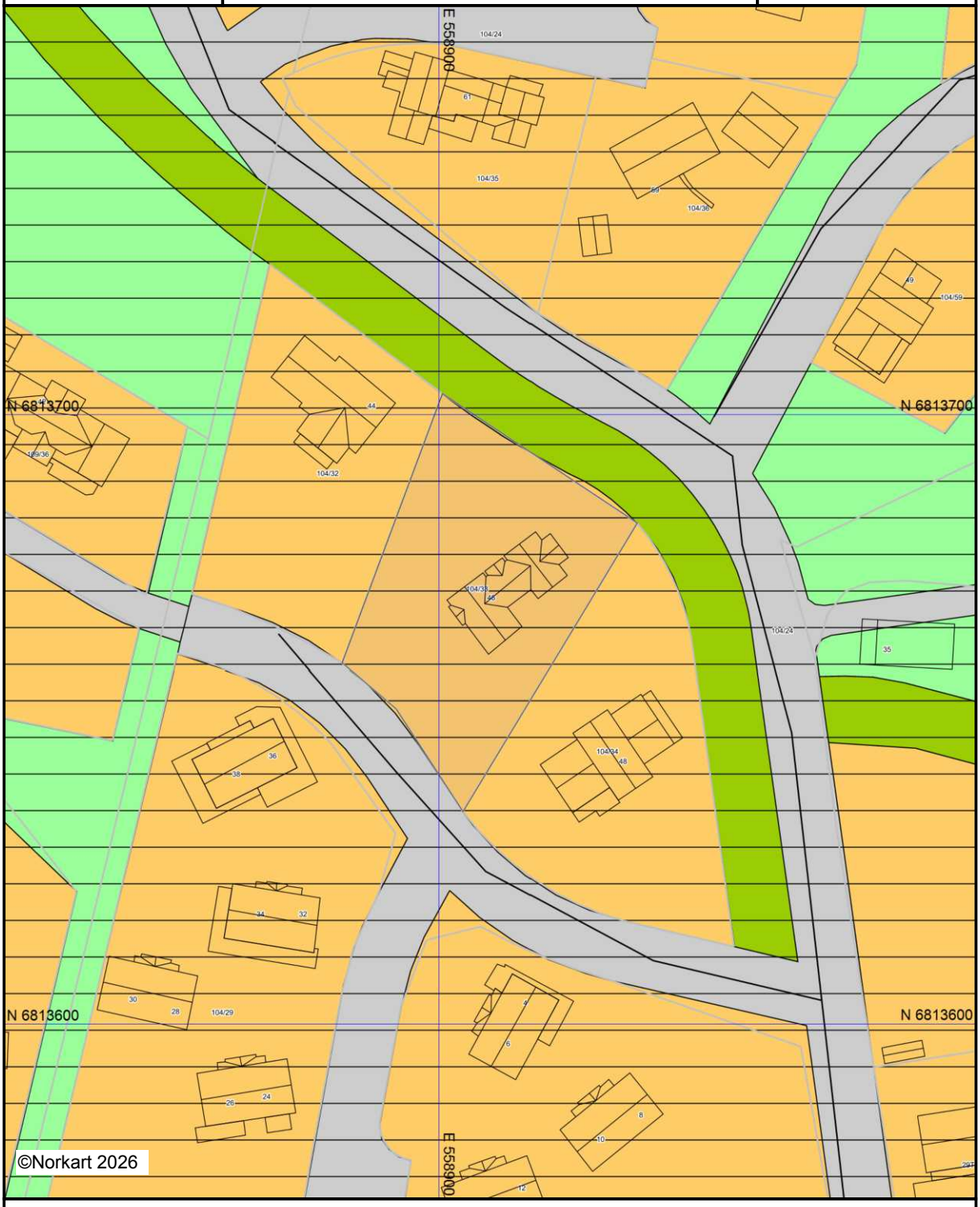
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/33
Adresse: Bjønnlia 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



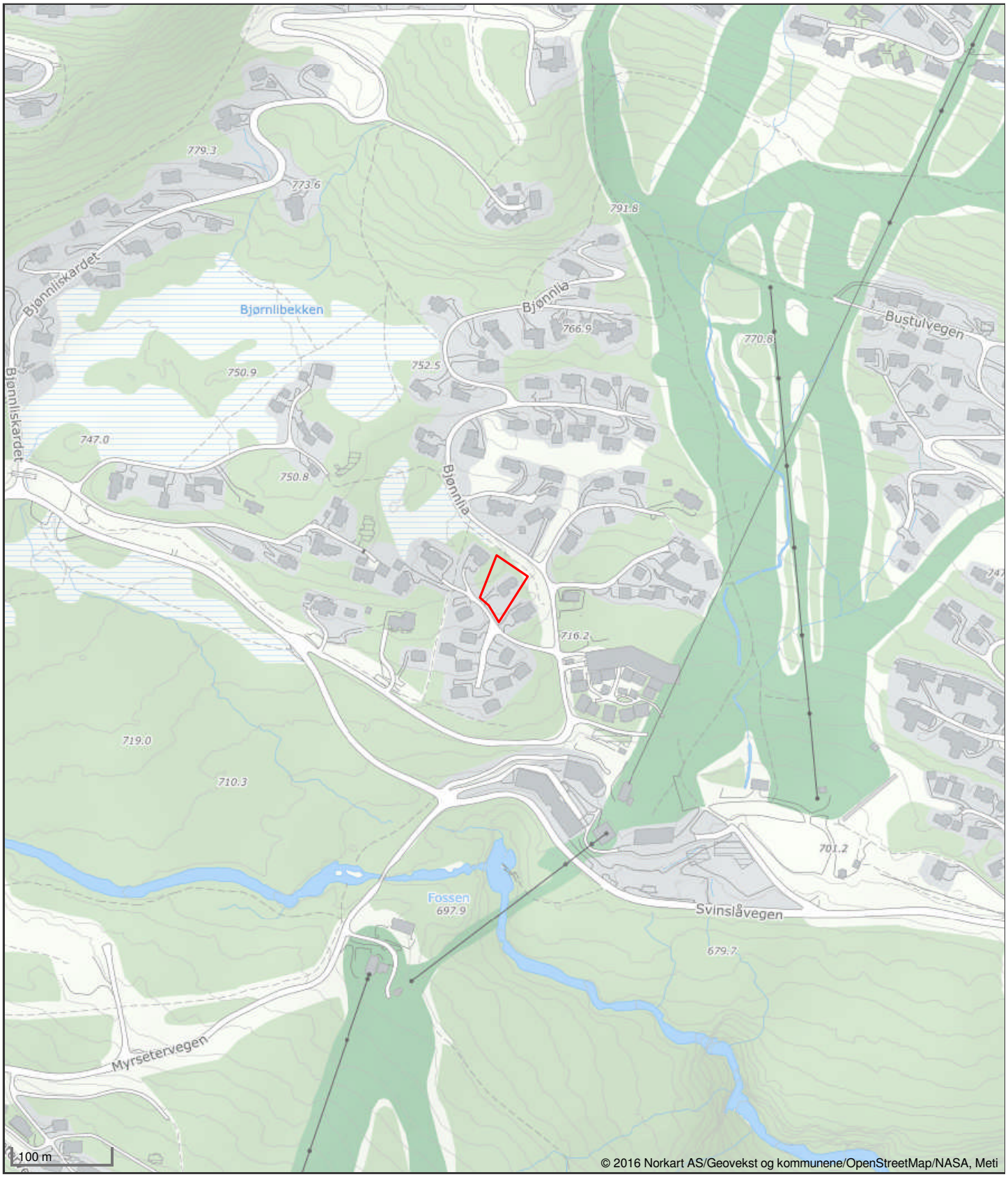
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 01.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3439 - 104/33//



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

Ringebu kommune

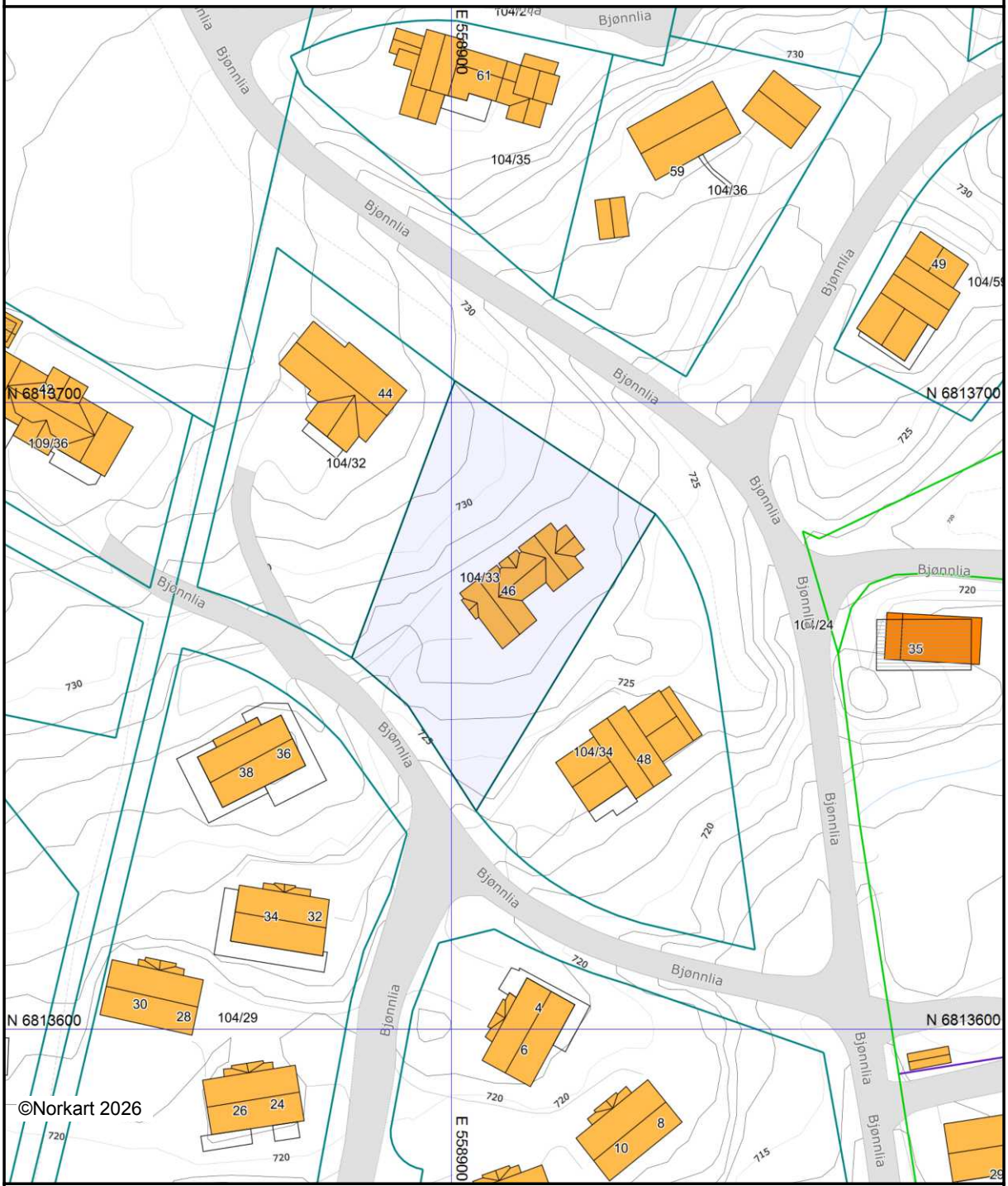
Grunnkart

Eiendom: 104/33
Adresse: Bjønnlia 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

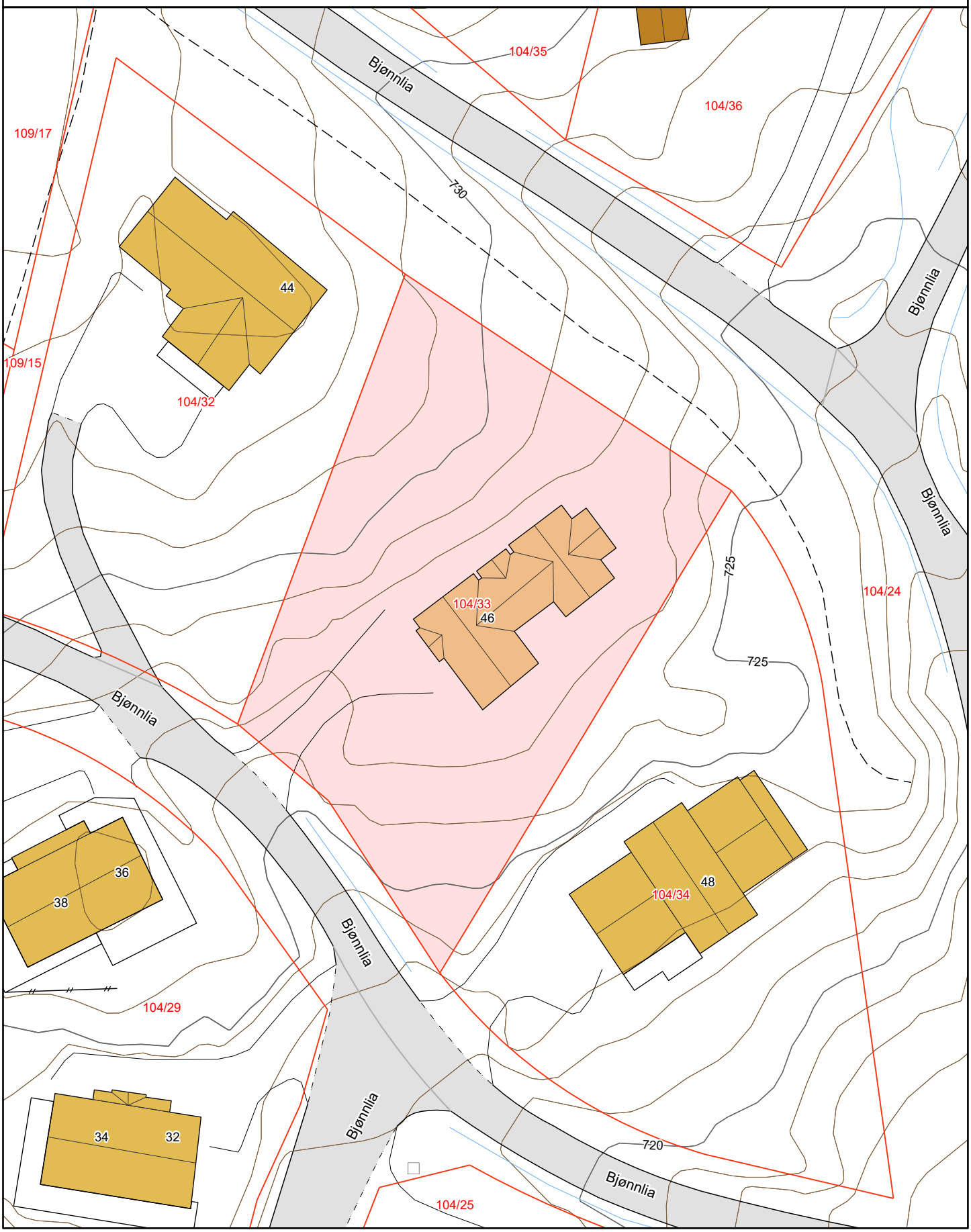


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Bjønnlia 46, 2634 Fåvang**
Gnr/Bnr: **3439/104/33/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1675 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

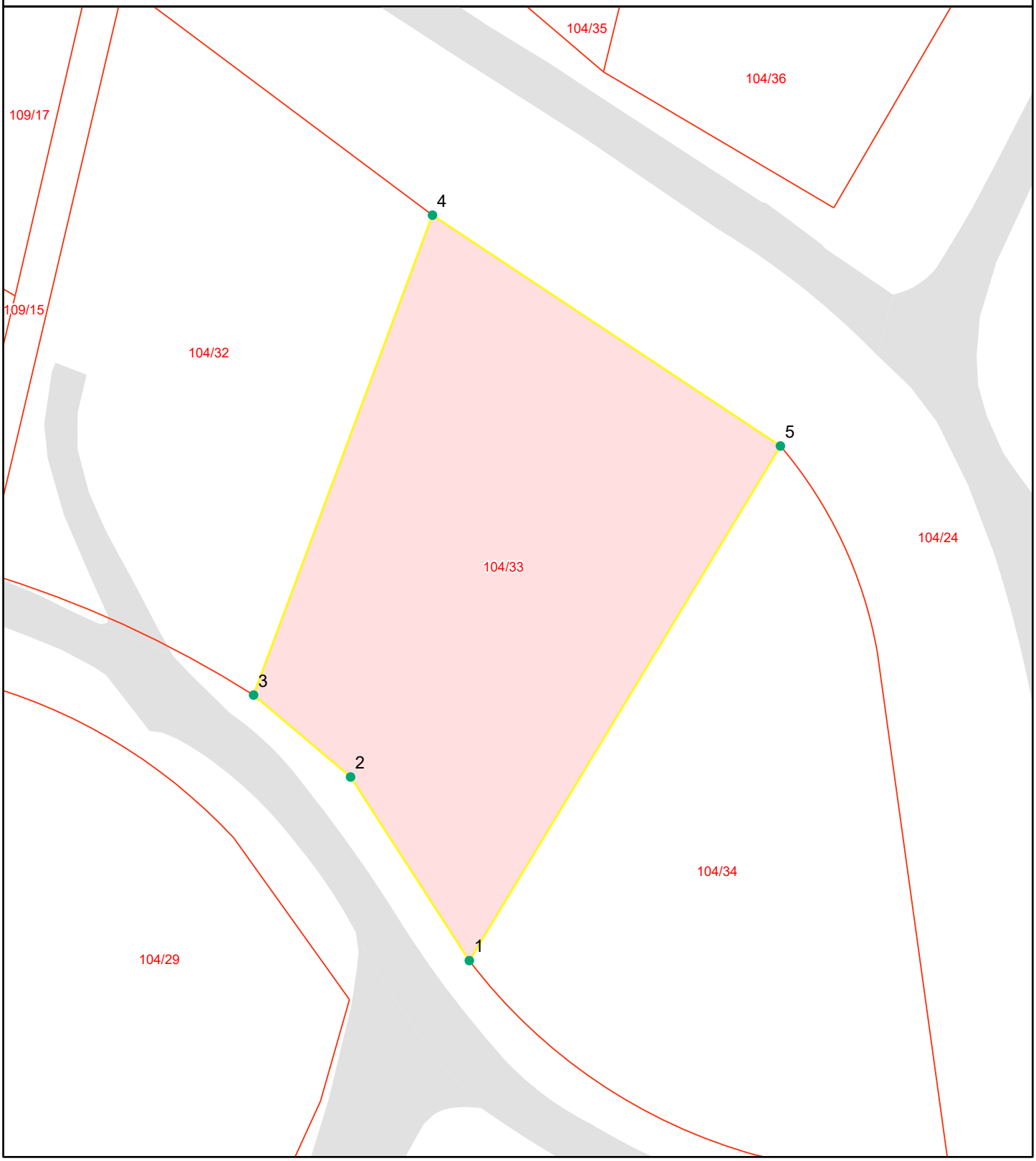
Adresse: **Bjønnlia 46, 2634 Fåvang**
Gnr/bnr: **3439/104/33/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1675 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



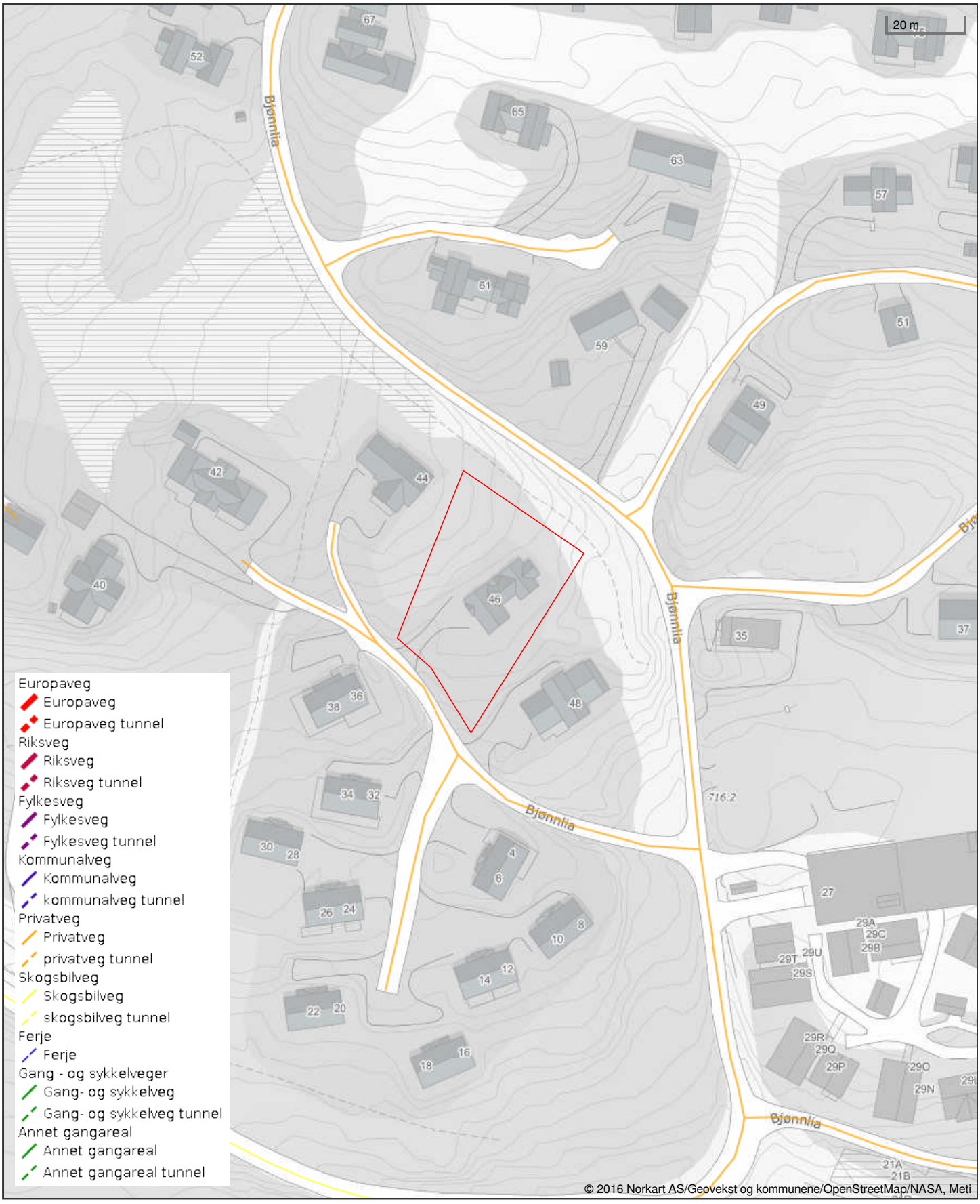
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1675 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6813634.81	558903.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	20.18	0
2	6813651.73	558893.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	11.72	0
3	6813659.28	558884.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	47.24	0
4	6813703.5	558900.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	38.55	0
5	6813682.23	558932.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	55.48	0

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3439 - 104/33//



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

Utskriftsdato: 01.06.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 460,76 kr
Eiendomsskatt	10 010,00 kr
Feiing	448,00 kr
Renovasjon	1 935,00 kr
Vann	8 182,36 kr
Sum	**26 036,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon fritid med VA	25%	1 stk	2051.25	1/1	0 %	2 051,25 kr	1 025,63 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	0%	1 stk	495.00	1/1	0 %	495,00 kr	247,50 kr
Forbruk vann 2025 Kvitfjell	25%	-3 m^3	36.10	1/1	0 %	-108,30 kr	-108,30 kr
Forbruk kloakk 2025 Kvitfjell	25%	-3 m^3	39.10	1/1	0 %	-117,30 kr	-117,30 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	2502600 promille	4.00	1/1	0 %	10 010,00 kr	5 005,00 kr
Vannmålerleie 1/2" (15 mm DN)	15%	1 stk	721.05	1/1	0 %	721,05 kr	360,52 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	15%	1 stk	7744.10	1/1	0 %	7 744,10 kr	3 872,05 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann 2025 Kvitfjell	15%	-3 m3	33.21	1/1	0 %	-99,64 kr	-99,64 kr
Innbetalt akonto vann 2025	15%	-5 m3	33.21	1/1	0 %	-166,06 kr	-166,06 kr
Akonto vann 2026	15%	0 m3	37.52	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	15%	1 stk	5442.95	1/1	0 %	5 442,95 kr	2 721,47 kr
Forbruk kloakk 2025 Kvitfjell	15%	-3 m3	35.97	1/1	0 %	-107,92 kr	-107,92 kr
Innbetalt akonto kloakk 2025	15%	-5 m3	35.97	1/1	0 %	-179,86 kr	-179,86 kr
Akonto kloakk 2026	15%	0 m3	39.59	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Innbet. Akonto Vann 2025	25%	-5 m^3	36.10	1/1	0 %	-180,50 kr	-180,50 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2025	25%	-5 m^3	39.10	1/1	0 %	-195,50 kr	-195,50 kr
					Sum	**25 309,27 kr**	**12 077,09 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.06.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 718 000,00 kr
Skatt	10 010,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Fritidsbolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Det bes om at alle parter gjøres oppmerksom på følgende:

Fra Ringebu kommune's side vil det ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer, vannmåler eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierskifte. Hvis oppgjør er ønskelig, må dette tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Ringebu kommune, 4.6.2026

Utskriftsdato: 01.06.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
09438006	171	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-6

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vei:
Vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:
Ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler:
Vannmåler leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 4.6.2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 15:32

Eiendom 3439-104/33 Kvitfjell vest t5

Bruksnavn	Kvitfjell vest t5				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.04.2002	Andel	
Kommunenr	3439	Oppgitt areal	1675,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	104	Beregnet areal	1674,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	33	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjønnlia 46	2634 Fåvang	Midt-Strand	Fåvang	Ringebu

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.04.2002	Kart- og delingsforretning	3439-104/24	Avgiver	-1675,6
		3439-104/33	Mottaker	1675,6
01.01.2020	Omnummerering	3439-104/33	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	22198823			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.07.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	13.09.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	115/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	115/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	133,2/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	115	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	115/0	115/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 15:32

Eiendom 3439-104/33

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bjønnlia 46	2634 Fåvang

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Segelstad Tore B Segelstadvegen 51 2634 Fåvang	010177	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Hjelstuen Thore Olav Gydas Vei 22 0363 Oslo	170562	Fester	1/2		Bosatt
Hjelstuen Jeannette P Gydas Vei 22 0363 Oslo	200965	Fester	1/2		Bosatt
Hjelstuen Jeannette P Gydas Vei 22 0363 Oslo	200965	Fester	1/2		Bosatt
Hjelstuen Thore Olav Gydas Vei 22 0363 Oslo	170562	Fester	1/2		Bosatt
Segelstad Tore B Segelstadvegen 51 2634 Fåvang	010177	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 01.06.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	149107301	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	22198823	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjønnlia 46, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Lukket peis/peisinnsats	Dovre AS	2200 CB, 2200 CB pan

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.02.2020	Tilsyn	21.02.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 149107301

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

2005/002105-4

Kommune

Ringebu kommune
Hanstadgt.2
2630 Ringebu

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Brødrene Dalseghagen AS Pb.232 2639 Vinstra	JKP-Bygg AS Pb.116 2630 Ringebu

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kvitfjell Vest	104	33		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg fritidsbolig.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Ringebu kommune /plan-og teknisk sjef v/PBKO	05.07.02	D221.2/2002

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
20.10.2005	Brødrene Dalseghagen AS v/Kai-Ove Dalseghagen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Samtlige arbeider er erklært ferdig og fagmessig utført i tråd med lovverket og plangrunnlaget.

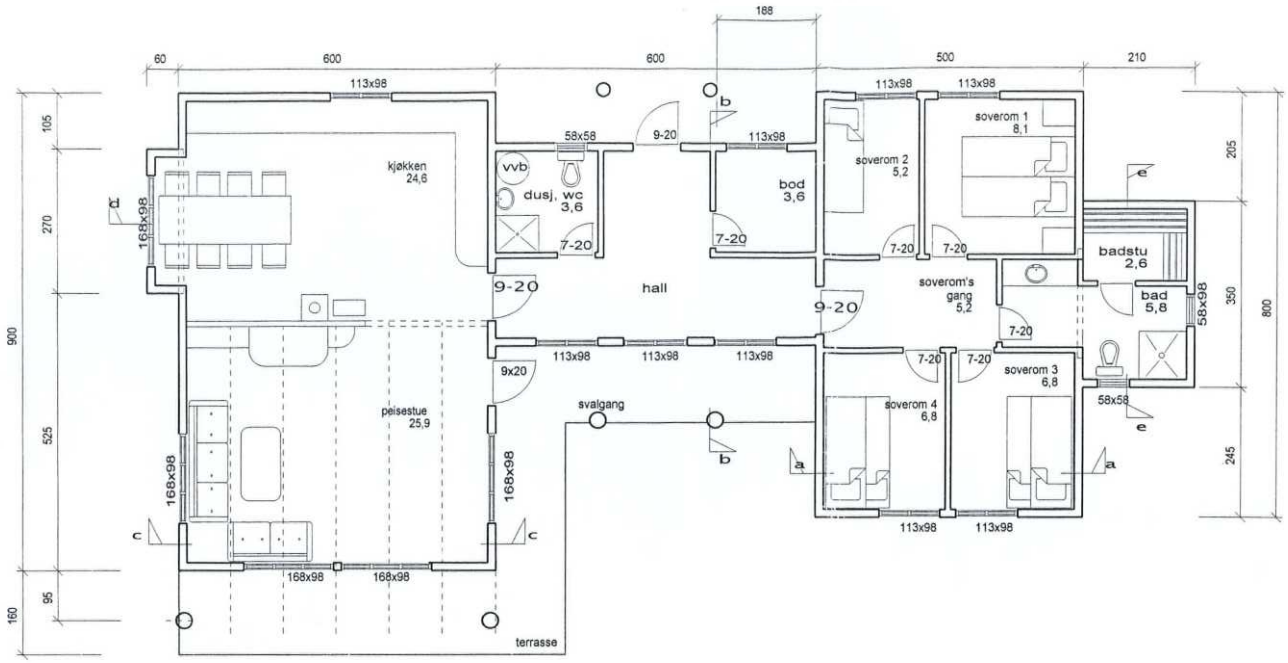
UNDERSKRIFT

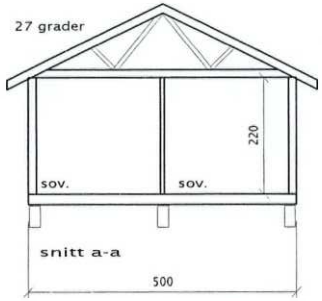
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Ringebu	21.10.2005	Lars Ove Madshus

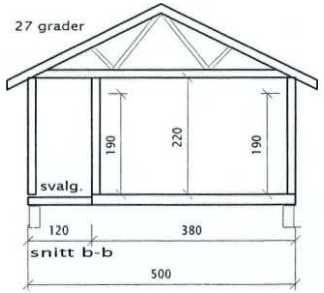
KOPI SENDT TIL

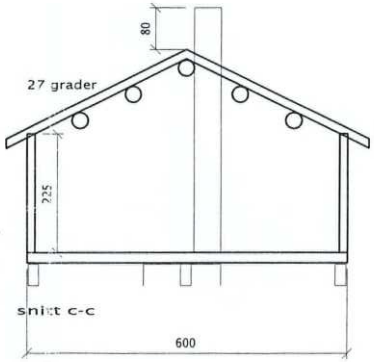
Funksjon	Navn	Adresse
MGB/brannsjefen		

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998









RINGEBU KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETENE
SAK NR.: 221-2/2002

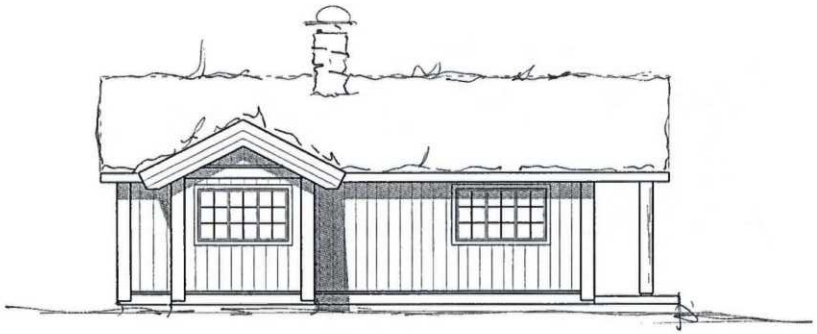
Revideringer

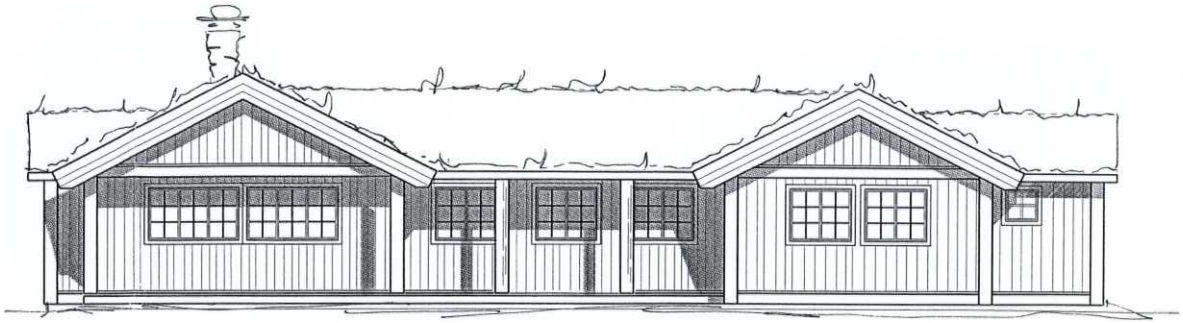
plan- og snitt

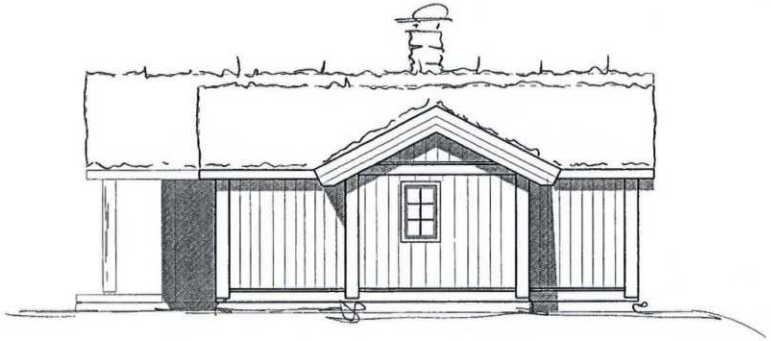
Tiltakshaver:	JKP- BYGG AS, 2630 RINGEBU	Kontrollform: Operatørkontroll	Sign. kontroll fb
Tiltaksadresse:	Kvitfjell Vest	Målestokk 1:100	Arkiv: dal-kvi2.skd
Tiltak:	Nybygg hytte	Dato 01.03.02	Sist revidert 16.03.02

www.tomteplan.no

TOMTE PLAN AS | KONTOR ARKITEKTTJENESTER:
Heimstadjordet 15 - 2656 Follebu
tlf. 61 28 57 40 - faks: 61 28 57 41
Gangvegen 2 - PB. 196 - 2639 Vinstra
Tlf. 61 29 57 00 - faks: 61 29 05 06









RINGEBU KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETENE
SAK NR.: 221-2/2002

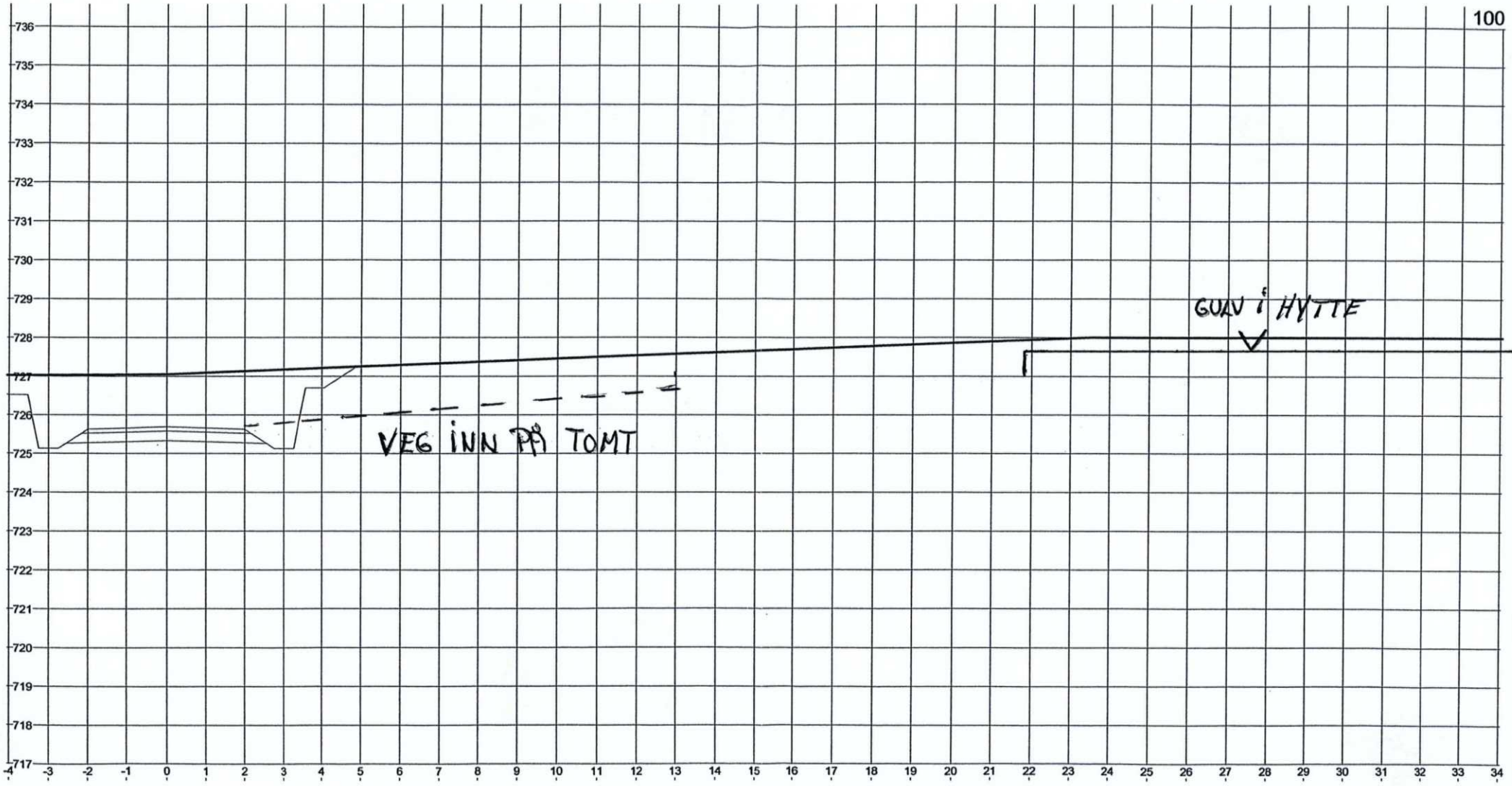
Revideringer

fasader		Kontrollform: Operatørkontroll	Sign. kontroll fb
Tiltakshaver:	JKP- BYGG AS, 2630 RINGEBU	Målestokk 1:100	Arkiv: dal-kvi2.skd
Tiltaksadresse:	Kvitfjell Vest	Dato 01.03.02	Sist revidert 16.03.02
Tiltak:	Nybygg hytte		

www.tomteplan.no

TOMTE PLAN AS
Heimstadjordet 15 - 2656 Follebu
tlf. 61 28 57 40 - faks: 61 28 57 41

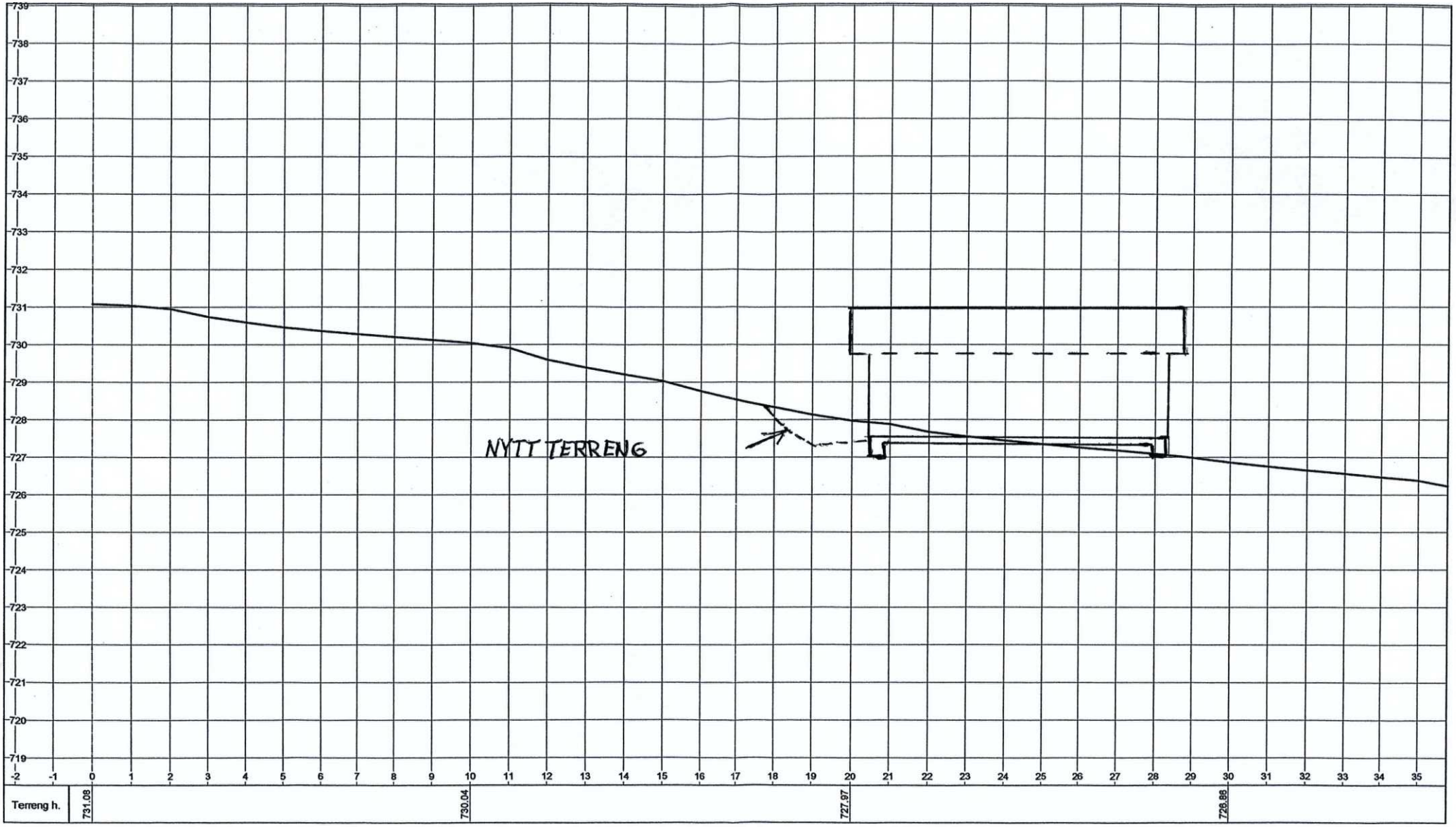
KONTOR ARKITEKTTJENESTER:
Gangvegen 2 - PB. 196 - 2639 Vinstra
Tlf. 61 29 57 00 - faks: 61 29 05 06



RINGEBU KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETENE
SAK NR.: 221.2/2002

JKP BYGG AS Tomt 5, 104/33, Kvitfjell Vest Profil 3	Tegnet av: EL	Saksbehandler: Lindgaard	
	Sidemannskontr.	Prosjektansvarlig	
	Dato: 10.05.2002	Målestokk: 1: 100 1: 100	
TermaConsult Pb.30, 2631 RINGEBU Tlf: 61281360, Fax: 61281361, E-Post: post@termaconsult.no	Prosj.nr.: 10229		
	Tegn.nr.: LP3-11	Rev.	

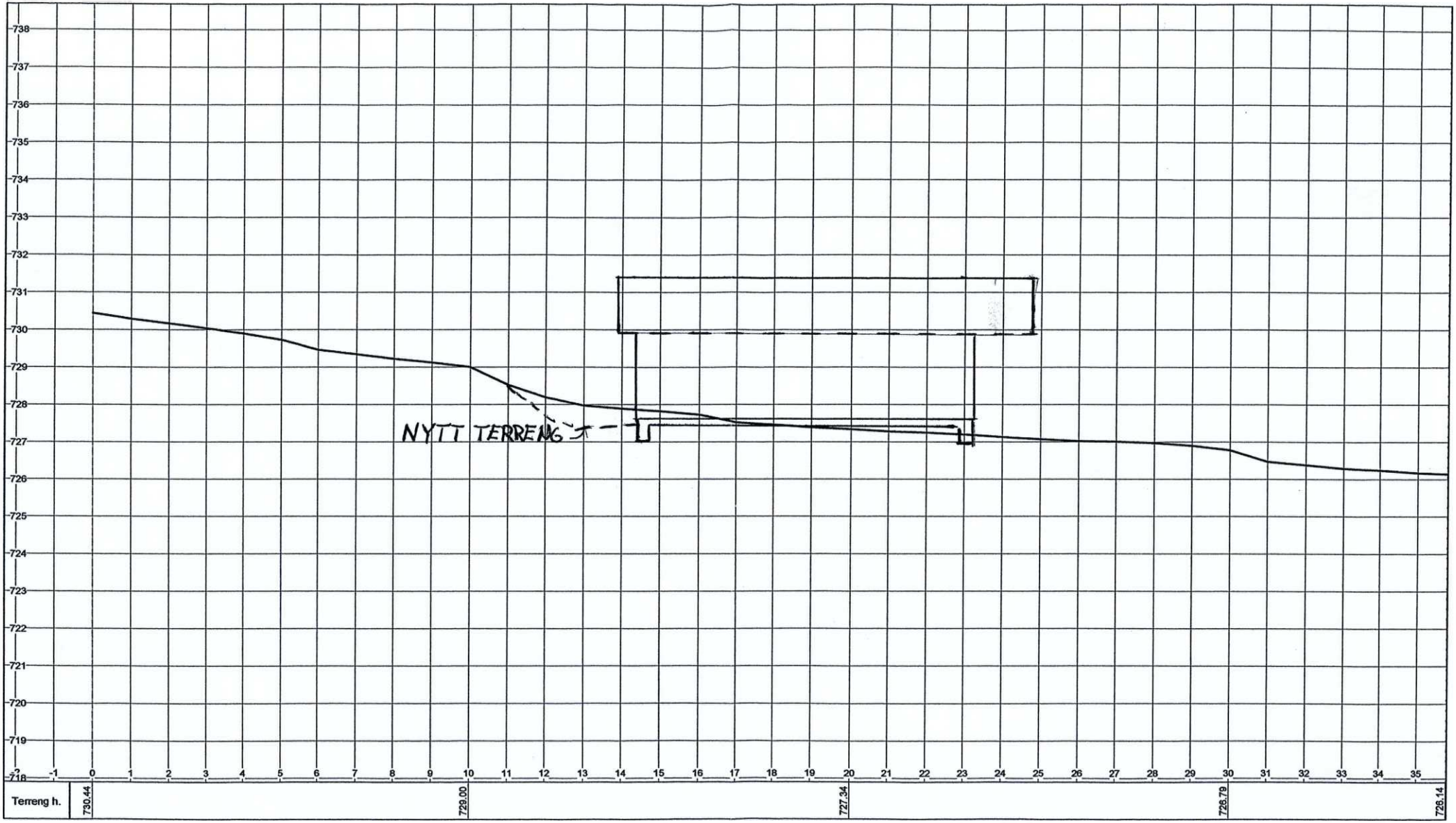
LIMA 3.6, Lisens: TermaConsult (151), Parsell, profil3.pil



RINGEBU KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETENE
SAK NR.: 221.2/2002

JKP BYGG AS Tomt 5, 104/33, Kvitfjell Vest Profil 2 SNITT B-B	Tegnet av: EL; Saksbehandler: Lindgaard Sidemannskontr.; Prosjektansvarlig Dato: 10.05.2002; Målestokk: 1: 100 1: 100 Prosj.nr.: 10229 Tegn.nr.: 1; Rev.
TermaConsult Pb.30, 2631 RINGEBU Tlf: 61281360, Fax: 61281361, E-Post: post@termaconsult.no	

LIMA 3.6, Lisens: TermaConsult (151), Parsell: Profil2.prl



RINGEBU KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETENE
SAK NR.: 221-2/2002

JKP BYGG AS Tomt 5, 104/33, Kvitfjell Vest Profil 1 SNITT A-A	Tegnet av: EL	Saksbehandler: Lindgaard	
	Sidemannskontr.	Prosjektansvarlig	
	Dato: 10.05.2002	Målestokk: 1: 100 1: 100	
TermaConsult Pb.30, 2631 RINGEBU Tlf: 61281360, Fax: 61281361, E-Post: post@termaconsult.no	Prosj.nr.: 10229		
	Tegn.nr.: 1	Rev.	

LIMA 3.6, Lisens: TermaConsult (151), Parsell: Profil1.pel

VEDTEKTER
VELFORENINGEN KVITFJELL VEST
pr. 17. april 2025

§ 1

Foreningens navn er Velforeningen Kvitfjell Vest.

§ 2

Velforeningen har sitt sete i Kvitfjell i Ringebu kommune

§ 3

Foreningens medlemmer er festere og/eller eiere (senere kalt eiere) av tomter, hytter, leiligheter eller annen bygningsmasse i området Kvitfjell Vest i Kvitfjell i Ringebu kommune.

Foreningens virkeområde er det vesentligste av de arealer om omfattes av reguleringsplan for Kvitfjell Vest, sist revidert den 13. mai 2009. Virkeområdet utgjøres av det som i kommunale planer og annen dokumentasjon er omtalt som ”Byggetrinn 1” og ”Byggetrinn 2”, ”Nirvana 1” (bestående av 8 seksjonssameier), enkelte av ”Bergetomtene” (gnr/bnr 109/33,35,36,37,38,39 og 40), ”Herlige Kvitfjell 1” og Herlige Kvitfjell 2” (hhv gnr/bnr 104/25 og 29), en to- og en tremannsbolig ved høydebasset Bjørnliberget (hhv gnr/bnr 103/85 og 54) samt ”Tyrihanstunet” (gnr/bnr 104/24 og 109/18). Virkeområdet er i vest avgrenset av Svartbekken, i øst av alpinanlegget, i nord av reguleringsgrensen og i sør av Svinslåveien. Foreningens virkeområde omfatter, men er ikke begrenset til, drift og vedlikehold av gamle Svinslåvegen fra avkjørsel fra den nye Svinslåvegen til den treffer Bjønnlia **vedlegg 4**. Drift og vedlikehold av ski-tunnel er ikke en del av ansvaret, ansvaret for ski-tunnel har Kvitfjell Alpinanlegg AS påtatt seg. Drift og vedlikehold av nevnte vei-strekning inngår som en del av driftskostnadene for foreningen, og som alle foreningens medlemmer og andre som bruker foreningens veier og arealer skal være med å dekke kostnadene for.

Foreningens yttergrenser er inntegnet på **vedlegg 1** til vedtektene.

Alle eierne innenfor virkeområdet har gjennom kjøp eller feste av eiendom forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter gjeldende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse, dog med de unntak som er nevnt særskilt i disse vedtektene.

Eierne av områdene, U7-B1 og U7-B2 trer ikke inn i foreningen før områdene i det vesentlige er utbygd. Eierne av disse områder har da rett og plikt til å tre inn i foreningen. Eierne av

områdene, U7-B1 og U7-B2 skal når de trer inn i foreningen betale et tilkoblingsgebyr som reflekterer den egenkapital som de eksisterende medlemmene har opparbeidet.

Foreningen fester fellesarealene innenfor virkeområdet. For fellesarealer tilknyttet de såkalte "Berge-tomtene", gnr. 109, bnr. 15, gjelder dette kun en ideell andel på 7/10-deler av disse arealene, disse arealene (7/10 deler av 109/15) er heller ikke festet, men eid av foreningen. Dette vises på detaljert kartutsnitt **vedlegg 2**.

Eiendommene gnr/bnr 109/34, 109/32 og 109/44 - tre av "Berge-tomtene" - er ikke tilknyttet foreningen og har ingen rettigheter mot foreningen. De nevnte eiendommene har likevel plikt til å dekke sin del av kostnadene for sin bruk av infrastruktur innenfor og utenfor foreningens område som foreningen har ansvar for, på samme måte som medlemmene i foreningen. Dette inkluderer infrastruktur som ski-veier, veier, VA traséer, mm. Kostnadene fremkommer ved å se hva medlemmene i velforeningen betaler, inkludert festeavgift for den grunn infrastrukturen opptar. Tilsvarende gjelder også andre fritidsboliger som ikke er medlem av velforeningen og som bruker velforeningens infrastruktur.

§ 4

Foreningen ledes av et styre som forestår forvaltningen av fellesskapet.

Styret består av 5 – 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to vara-medlemmer. Fortrinnsvis skal minst ett styremedlem komme fra hvert byggetrinn.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen.

Styret konstituerer seg selv, dog slik at styrelederen velges av årsmøte.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

To styremedlemmer i fellesskap tegner velforeningen med mindre styret treffer annet vedtak.

§ 5

Følgende oppgaver har styret ansvaret for å forestå:

a) Eie og feste fellesarealer og fellesanlegg innenfor og i tilknytning til området.
b) Drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer og fellesanlegg samt andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke. Bl.a. gjelder dette ansvaret for fellesområder, ski-

traseer og veger mv. **vedlegg 3**. Svinslåvegen (setervegen) er en privat vei som disponeres av alle oppsittere som bruker denne. Kostnadene skal deles mellom alle brukerne.

c) Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
d) Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet.
e) Innkreve festeavgift både for fellesarealer og for de enkelte tomter på vegne av grunneierne i området i henhold til gjeldende festekontrakter.
f) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
g) Innkalle til årsmøter.
h) Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité.
i) Innkreve årlig bidrag til løypekjøring som finner sted både innenfor og utenfor velforeningens område fra hvert medlem.
j) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 6

Kostnadene til nødvendige fellestiltak skal deles likt mellom medlemmene i forhold til det antall enheter som er beskrevet i § 7 første og andre ledd, på det antall bo-/utleieenheter som tilhører hver enkelt juridisk person iht. § 7 tredje ledd, og øvrige kommersielle enheter iht. § 7 fjerde ledd.

Likedelingen gjelder ikke den løpende festeavgift som hver enkelt fester gjennom foreningen skal betale grunneieren for eget areal/egen tomt og heller ikke den festeavgift det enkelte seksjonssameie betaler for eget areal/egen tomt tilknyttet hvert enkelt seksjonssameie, jfr. § 5, bokstav e) ovenfor.

Eventuelle næringsseksjoner og kommersielle enheter kan avkreves større andel av kostnadene beregnet etter bruk og/eller nytte, styret fastsetter beløpt for foreningen og næringsseksjonseieren og/eller eier av kommersielle enheter.

§ 7

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Medlemmene har for hver selvstendige enhet de eier, en stemme på årsmøtet.

I anlegg med flere selvstendige boenheter som er seksjonert eller på annen måte oppdelt utgjør hver enkelt enhetseier et medlem av foreningen og har en stemme på årsmøtet.

Eiere av kommersielle boenheter/utleieenheter inngår i foreningen med vanlige rettigheter og plikter. Hver juridisk enhet, eventuelt morselskap/ holdingselskap hvis enheten inngår i sådant, har en stemme på årsmøtet.

Eiere av kommersielle enheter som drives som kontor, servering, butikk eller annet inngår i foreningen med vanlige rettigheter og plikter. Hver juridisk enhet, eventuelt morselskap/ holdingselskap hvis enheten inngår i sådant, har en stemme på årsmøtet.

Rett til medlemskap, med tilhørende rettigheter og plikter knyttet til arealer/ installasjoner/ anlegg foreningen forvalter og disponerer, gjelder for de boenheter/ kommersielle boenheter og kommersielle enheter som er medlemmer pr. 5. april 2012, samt de som senere kommer til som beskrevet under § 3 over. Med unntak av de særskilte rettigheter Kvitfjell Vest AS har etter § 9 annet avsnitt, kan det ikke opprettes ytterligere selvstendige boenheter, kommersielle boenheter eller kommersielle enheter (eksempelvis gjennom seksjonering, deling av eiendom eller på annen måte oppdelt) med rett til medlemskap i foreningen med rettigheter og plikter som nevnt uten etter avtale med foreningen.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 5 % av medlemmene er representert. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 5 % av medlemmene krever det.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig være sendt styret innen utgangen av februar måned.

Innkalling til årsmøtet skjer med fire ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre. Styret kan kalle inn til ordinært årsmøte som skal avholdes skjærtorsdag kl 09.00, ved å legge ut innkallingen og bilagene på velforeningens hjemmeside.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

a) Godkjenne årsregnskap og årsberetning, herunder bestemme om og eventuelt størrelsen på styregodtgjørelsen.
b) Godkjenne budsjett for påfølgende år.

c) Behandle saker innkommet til styret.
d) Fastsette årsavgift.
e) Velge nytt styre.
f) Velge revisor for ett år av gangen.
g) Behandle saker fremmet av styret.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelige uttellinger krever 2/3 flertall av de møtende.

§ 8

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmene.

Ved eierskifte og adresseendring skal gammel og ny eier melde inn endringen til velforeningen. Dette gjøres ved å sende en mail til kontaktpersonen hos velforeningens regnskapsfører (oppdatert mailadresse er oppgitt på velforeningens hjemmeside). Ved manglende informasjon til velforeningen ved adresseendring og eierskifte kan velforeningen kreve et gebyr som til enhver tid er lik driftsutgiften, driftsutgiften forstås som årsavgiften fratrukket festeavgift, fristen for å melde er en måned fra gjennomført salg eller flytting.

§ 9

Kvitfjell Vest AS har etter kommunal godkjenning rett til å foreta nødvendige justeringer og omdisponeringer av gjeldende offentlige planer innenfor området. Det gjelder kun fellesarealer og selskapets egne arealer. Endringer av planene for fellesarealene forutsettes at er av mindre vesentlig betydning for velforeningens medlemmer. Enhver fortetning eller utbygging av fellesarealene anses å være av vesentlig betydning for velforeningens medlemmer.

Kvitfjell Vest AS har retten til vederlagsfritt å tilkoble seg, samt mot å dekke andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene å benytte all infrastruktur innenfor området under forutsetning av at denne har tilstrekkelig kapasitet til å avta økt utnyttelse eller eventuelt selv å bekoste tiltak for å kunne gi økt kapasitet. Selskapet har rett til å benytte fellesarealer for anleggelse av nødvendig tilknytning til slik infrastruktur. Kvitfjell Vest AS er i tilfelle ansvarlig for alle skader

som påføres anlegget og plikter etter at nødvendige arbeider er utført å sette anlegget tilbake i god stand med nødvendig revegetering mv.

Kvitfjell Vest AS kan overdra hele eller deler av retten etter denne bestemmelse til andre. Nærværende paragraf kan kun endres etter samtykke fra Kvitfjell Vest AS.

§ 10

Eierne av enheter innen foreningen er forpliktet til å rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøte i Fremre Svinslåvegen veglag.

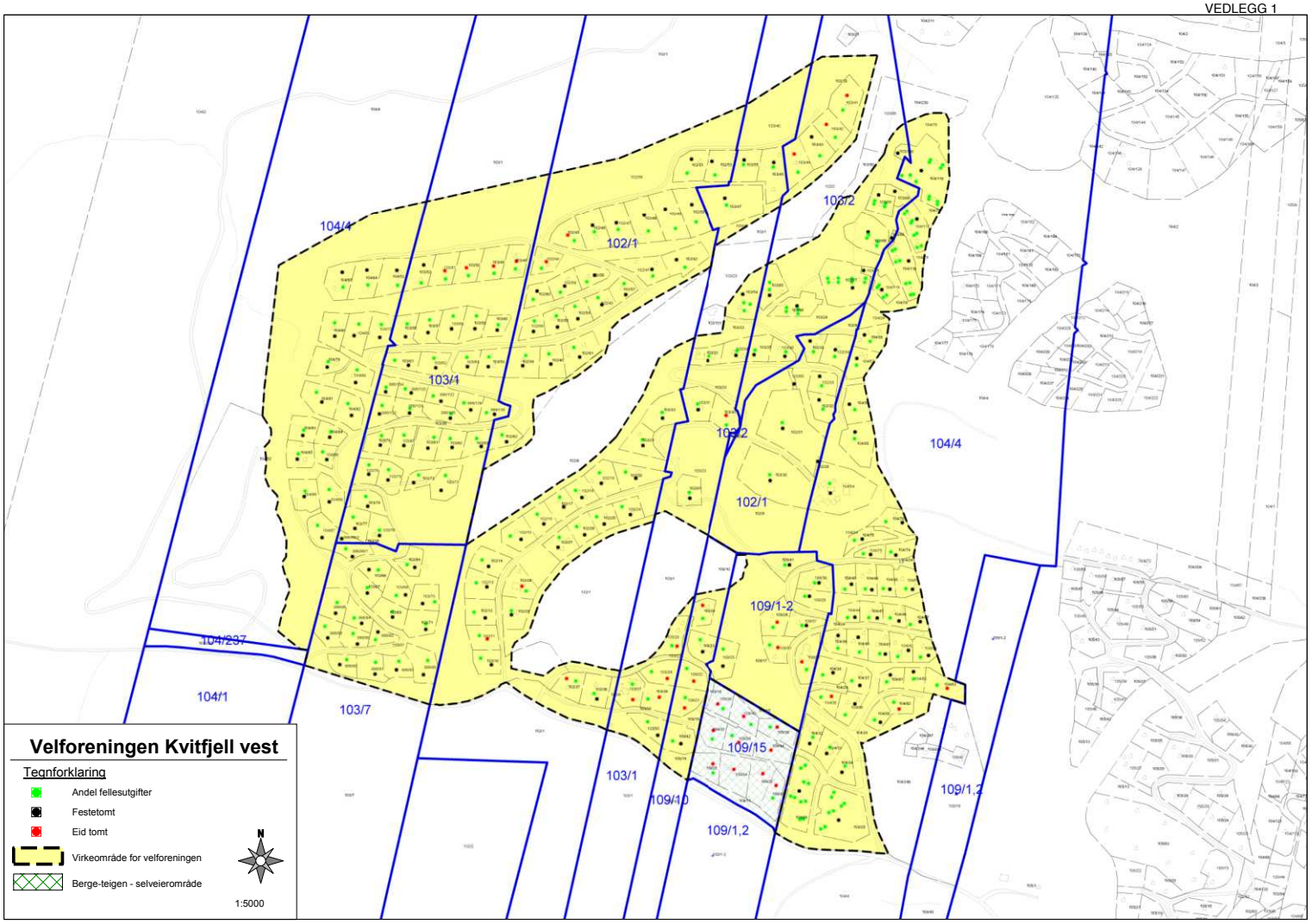
§ 11

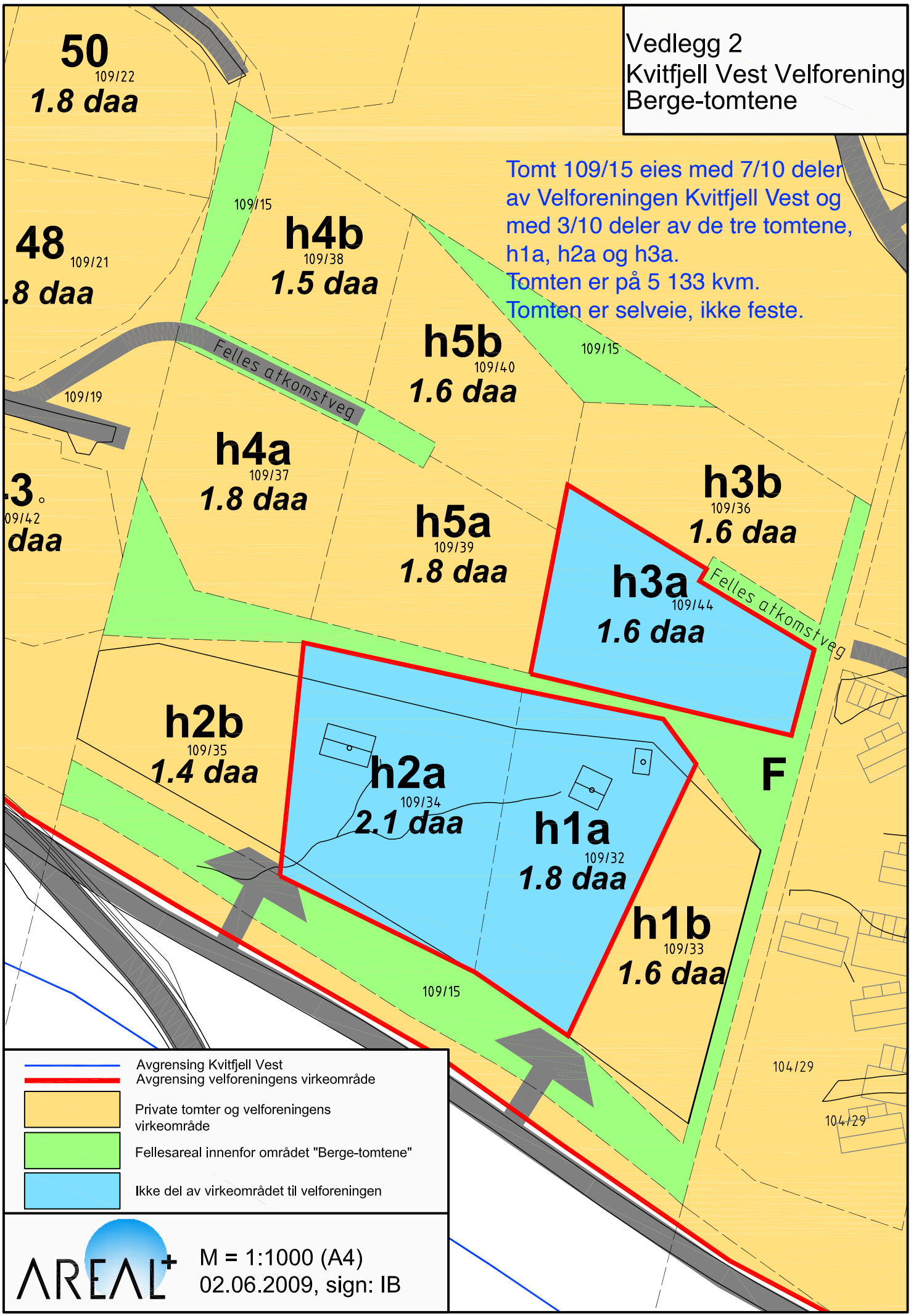
Avkjørsel til fritidsbolig fra de veier velforeningen har ansvaret for ("felles-intern-vei")**,** ***(****Bjønnlia inkludert gamle Svinslåveg, Tiurmyra, Bjønnliskardet, Rauskuttvegen og Bjønnlitjønnvegen),* skal ligge på høyde med felles-intern-vei til etter veiskulder før den stiger opp eller faller ned til aktuell eiendom. Vann fra egen avkjørsel skal ledes til grøft inne på egen eiendom for så å følge grøften til grøft langs felles-intern-vei. Dvs vann skal ikke renne ned avkjørsel og inn på felles-intern-vei. Rør under avkjørsel skal plasseres slik at det tar unna de vannmengder som kan komme og være dimensjonert slik at vann kan gå gjennom rør uten å skade felles-intern-vei. Røret skal holdes åpnet, også ved snø og frost. Grøft ved felles-intern-vei forbi eiendom skal holdes åpne og i den dybde den var før eiendom ble utbygd. Eier skal påse at avkjørsel og punktene over til enhver tid er i korrekt stand. Dersom eier ikke gjør som beskrevet over kan styre leie inn profesjonell entreprenør for å utbedre de skader som er oppstått på felles-intern-vei. Alle kostnader for entreprenør skal faktureres videre til eier av fritidseiendom som har forårsaket problemet.

§ 12

For øvrig gjelder sameielovens regler og eventuelt ved eierseksjoner gjelder eierseksjons-lovens regler.

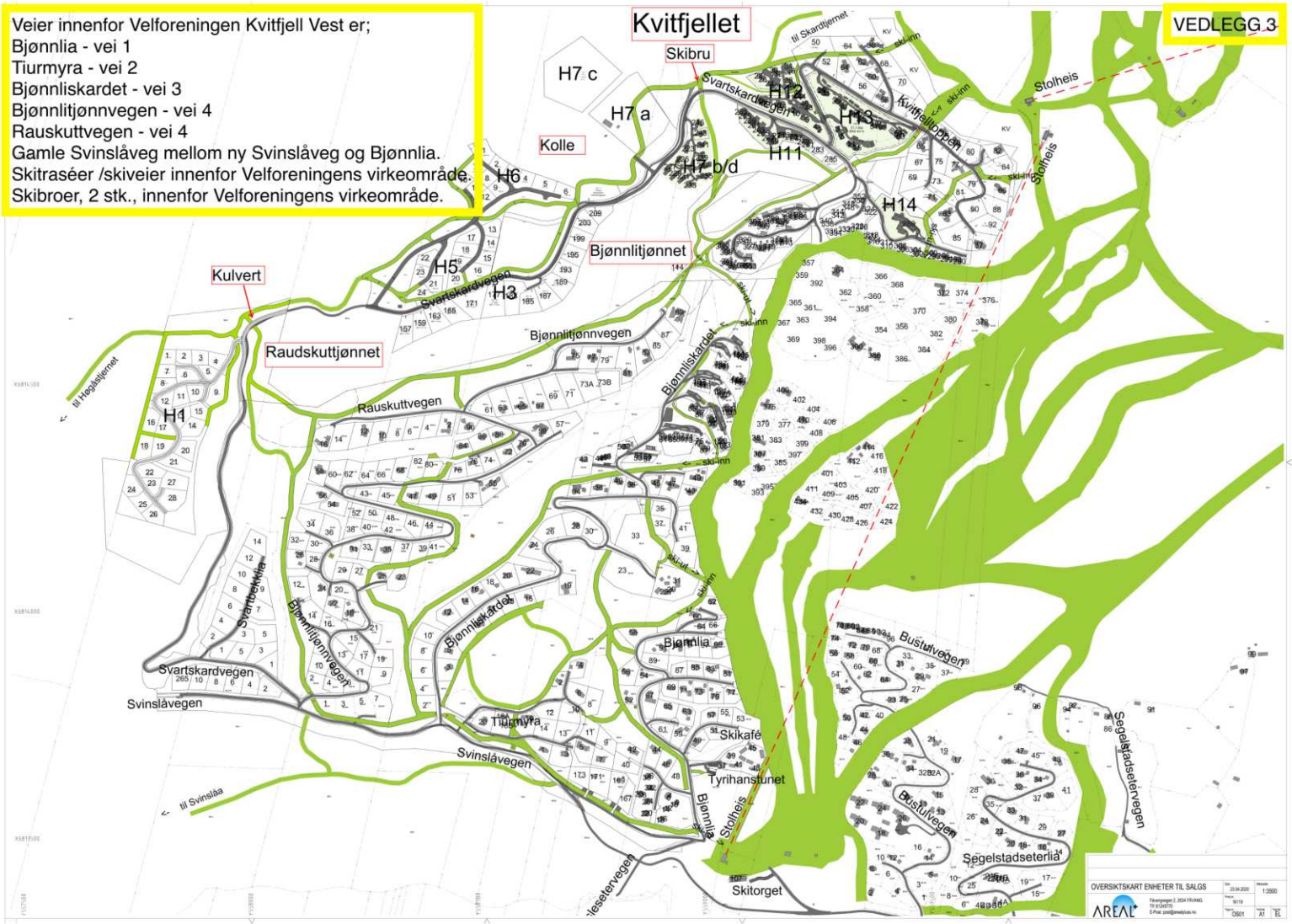
VEDLEGG 1


104/4
102/1
102/2
103/4
103/2
104/4
102/1
109/1-2
104/237
104/1
103/7
109/15
103/1
109/10
109/1,2
109/1,2
Velforeningen Kvitfjell vest
Tegnforklaring
Andel fellesutgifter
Festetomt
Eid tomt
Virkeområde for velforeningen
Berge-teigen - selveierområde
N
1:5000


Vedlegg 2
Kvitfjell Vest Velforening
Berge-tomtene
Tomt 109/15 eies med 7/10 deler av Velforeningen Kvitfjell Vest og med 3/10 deler av de tre tomtene, h1a, h2a og h3a.
Tomten er på 5 133 kvm.
Tomten er selveie, ikke feste.
50
109/22
1.8 daa
48
109/21
.8 daa
109/15
h4b
109/38
1.5 daa
h5b
109/40
1.6 daa
109/15
Felles atkomstveg
109/19
h4a
109/37
1.8 daa
.3.
09/42
daa
h5a
109/39
1.8 daa
h3b
109/36
1.6 daa
h3a
109/44
1.6 daa
Felles atkomstveg
h2b
109/35
1.4 daa
h2a
109/34
2.1 daa
F
h1a
109/32
1.8 daa
h1b
109/33
1.6 daa
109/15
104/29
104/29
Avgrensing Kvitfjell Vest
Avgrensing velforeningens virkeområde
Private tomter og velforeningens virkeområde
Fellesareal innenfor området "Berge-tomtene"
Ikke del av virkeområdet til velforeningen
AREAL+
M = 1:1000 (A4)
02.06.2009, sign: IB

Veier innenfor Velforeningen Kvitfjell Vest er;
Bjønnlia - vei 1
Tiurmyra - vei 2
Bjønnliskardet - vei 3
Bjønnlitjønnvegen - vei 4
Rauskuttvegen - vei 4
Gamle Svinslåveg mellom ny Svinslåveg og Bjønnlia.
Skitraséer /skiveier innenfor Velforeningens virkeområde.
Skibroer, 2 stk., innenfor Velforeningens virkeområde.

VEDLEGG 3



OVERSIKTSKART ENHETER TIL SALGS

AREAL

Vedlegg 4

Det er mellom Velforeningen Kvitfjell Vest (VKV), org nr. 995074133 og Kvitfjell Vest AS (KVAS), org nr. 987 558 334 inngått slik

Denne side + 3 vedlegg over 6 sider, totalt 7 sider.

AVTALE:

1. BAKGRUNNEN FOR AVTALEN

VKV ønsker i denne avtalen ("Avtalen") å formalisere ansvaret for den omlagte veistrekningen mellom avkjørsel fra Svinslåvegen og frem til innkjørselen på Bjønnlia slik den opprinnelig var, herunder også skitunnel. Denne «Vegstubben» og skitunnelen er inntegnet på **vedlegg 1** til Avtalen og har utgjort og vil utgjøre en del av Bjønnlia som tilkomst til alle enhetene som har Bjønnlia som tilkomst til sine eiendommer.

KVAS inngikk tidlig på 2000 tallet avtaler med grunn- og andelseierne via deres veilag, se **vedlegg 3**. De avtalene er bakgrunnen for at KVAS har kunne utvikle Kvitfjells vestside som skidestinasjon. Punkt 5 i avtalene gir KVAS en rett til å gi ansvaret for drift og vedlikehold over til en tredjepart. På de vilkår som fremgår av denne Avtalen overdrar KVAS til VKV de rettighetene og forpliktelsene som avtalene i **vedlegg 3** overførte til KVAS.

2. ANSVARET FOR «VEGSTUBBEN», SKITUNNEL OG VEIKRYSS

VKV har i en periode hatt det faktiske ansvaret for og har bekostet normalt vedlikehold av den omlagte veistrekningen mellom avkjørselen fra Svinslåvegen og frem til innkjørselen på Bjønnlia slik den opprinnelig var («Vegstubben»), men har ikke hatt noe ansvar for omlegginger av veien, nye kryss, skitunnel mv.

Gjennom denne Avtalen formaliseres det at VKV overtar ansvaret for og bekoster drift- og vedlikehold for den nevnte strekningen. Overdragelse av ansvaret gjøres i henhold til punkt 5 i vedlagte avtaler, se **vedlegg 3**.

KVAS innestår for at veien er anlagt i samsvar med godkjente planer og er prosjektert og bygd i samsvar med dette. KVAS ~~og morselskapet Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS org nr. 983 731 406~~ er ansvarlig for forhold knyttet til deres eiertid, gjelder ikke forhold som er forårsaket av velforeningens vedlikeholds arbeid. SM

VKV overtar ikke ansvaret for skitunnelen og eventuell ny fremtidig omlegging av veikrysset mot Svinslåvegen. Dette ansvaret, det vil bla si ansvaret for veilegemet og sikring av veien i forbindelse med skitunnel, tilligger Kvitfjell Alpinanlegg AS, org nr 959 388 504, i henhold til avtale mellom KVAS og Kvitfjell Alpinanlegg AS av 27/11/2020, undertegnet 24.11.2020, pkt 2 og 3, jfr **vedlegg 2** til Avtalen.

Veigrunnen er ikke matrikulert. Eierskapet til veigrunnen berøres ikke av denne avtale.

3. AVTALEEKSEMPLARER

Denne Avtalen er opprettet i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til det opprinnelige veilag som bekrefter overføringen ved signatur under.

Kvitfjell, den 6/6/2024

Velforeningen Kvitfjell Vest

HANS J. COLLARD

SIGGE PEDERSEN

Kvitfjell, den 3/6 2024

Kvitfjell Vest AS og

~~Tradisjonsbygg Eiendomsutvikling AS~~ SM

Kvitfjell, den 3/6 2024

Kai Tore Lien

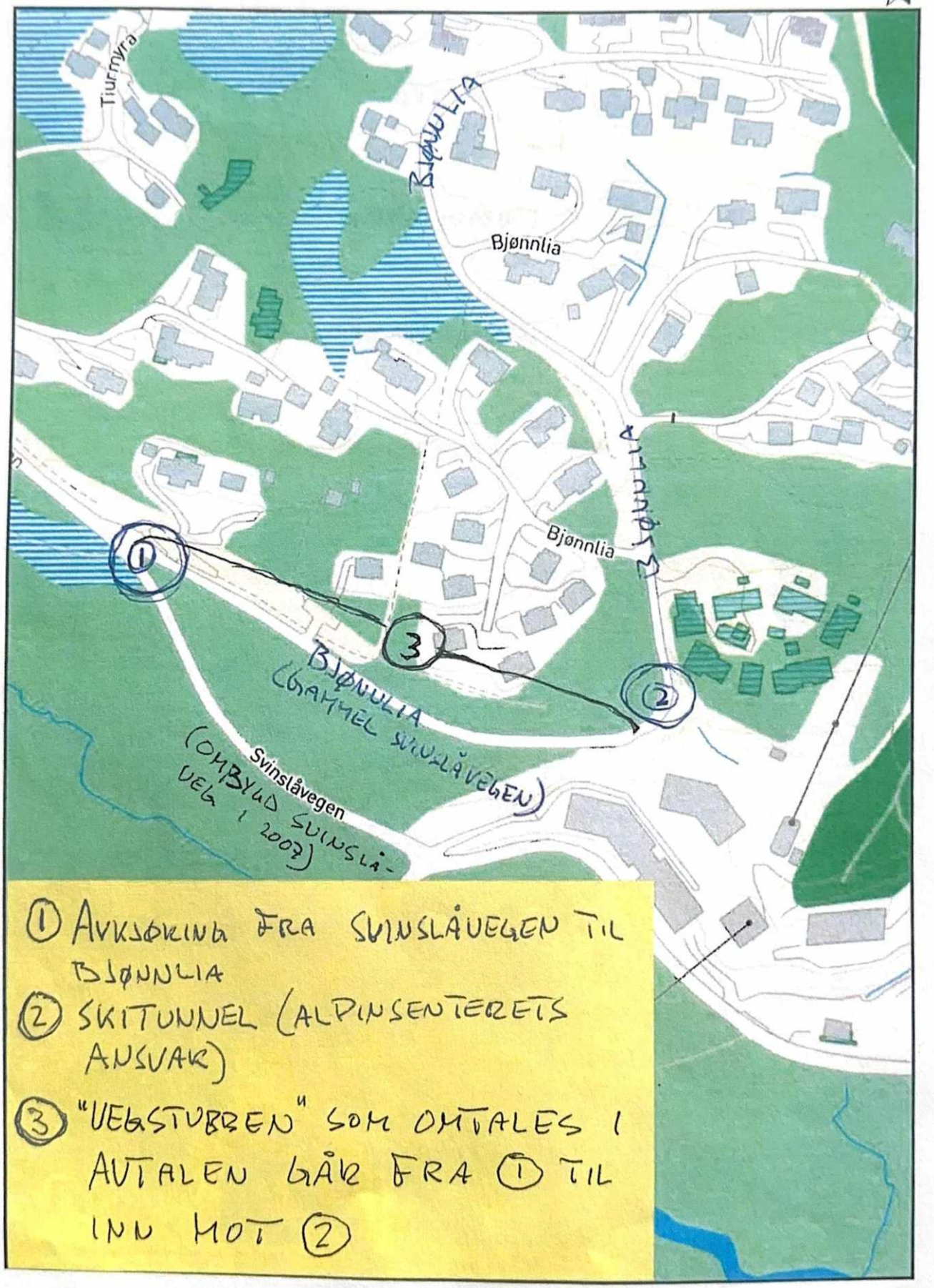
Det opprinnelige veilaget bekrefter overførsel av rettigheter og forpliktelser fra KVAS til VKV.

VEDLEGG (1)

Bjønnlia 20

Dato: 09.02.2024 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



1. AVKJØRINGA FRA SVINSLÅVEGEN TIL BJØNNLIA
2. SKITUNNEL (ALPINSENTERETS ANSVAR)
3. "VEGSTUBBEN" SOM OMTALES I AVTALEN GÅR FRA (1) TIL INN MOT (2)

VEDLEGG (2)

AVTALE

mellom

Kvitfjell Vest AS (KV)

og

Kvitfjell Alpinanlegg AS (AC)

om

anleggsbidrag til alpin infrastruktur

27.11. 2020

1

Anleggsbidrag til alpin infrastruktur

Denne avtalen om utvikling av infrastruktur (**Avtalen**) er i dag inngått mellom:

(1) **Kvitfjell Vest AS**, org.nr. 987 558 334, Bjønnlia 45, 2634 Fåvang, (heretter benevnt som KV)

og

(2) **Kvitfjell Alpinanlegg AS**, org.nr. 959 388 504, Kvitfjellvegen 471, 2634 Fåvang, (heretter benevnt som KA)

1 BAKGRUNN

KV bygger ut og selger hytter og leiligheter i Kvitfjell Vest. Som utbygger ser de viktigheten av at Alpin infrastruktur som nedfarter, kulverter og skiløyper har god funksjonalitet og skaper verdier for deres tomteområder.

KA bygger og drifter alpin infrastruktur i Kvitfjell. Sommeren 2021 skal KA etablere to nye større kulverter for planfri kryssing av skiløyper og biler i Kvitfjell Vest og Varden.

KV og KA er enige om at KV skal bidra med et anleggsbidrag til etablering av infrastruktur i henhold til denne Avtalen.

2 HVA OMFATTES AV AVTALEN

KA sørger for alt arbeid med å lede prosjektet, herunder lage tilbudsunderlag og hente inn priser til en Totalentreprise for å prosjektere, søke om Tillatelse til Tiltak og å bygge to nye betongkulverter med tilhørende infrastruktur.

KV skal ikke ha noen aktiv rolle i etableringen med unntak av å betale anleggsbidrag. Dog skal KV ha innkalling til og frivillig kunne delta på byggemøter og befaringer. KV skal også ha innsyn i tilbud fra entreprenørene før bindende avtale signeres mellom Kvitfjell Alpinanlegg AS og valgte entreprenør.

3 FORPLIKTELSER FOR PARTENE

KA er byggherre og blir eier av begge kulverter og vil derigjennom også få vedlikeholdsansvaret for begge kulverter.

KV skal betale anleggsbidrag. Grunnlag for anleggsbidrag er byggekostnad eks mva for kulverten som etableres i Bjønnlivegen.

Innbetaling av anleggsbidraget fra KV deles i tre deler:

1. 30 dager etter gravestart: kr. 1 mill
2. Ved levering av prefab kulvert til byggeplass: kr. 1 mill
3. Ved ferdigstillelse: Resterende oppgjør avregnes mot dokumenterte kostnader etter sluttoppgjør med entreprenør.

KA sitt vederlag for prosjektledelse, skal være 8 % av prosjektets kostnader eks mva.

4 TVISTELØSNING OG VERNETING

Tvister som måtte oppstå med grunnlag i Avtalen skal først søkes løst i minnelighet. Dersom Partene ikke kommer frem til en minnelig løsning på den oppståtte tvist, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler.

Partene vedtar Områdets verneting som riktig verneting for alle tvister som har sitt utspring i Avtalen.

***

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Kvitfjell, 24.11.2020

Kvitfjell Vest AS

Sidsel Lindberg
Daglig leder

Kvitfjell Alpinanlegg AS

Odd Stensrud
Daglig leder

VEDLEGG 3

AVTALE
mellom
Kvitfjell Vest VA AS s.u.s (KV)
og

Vegselskapene for Svinslåvegen. Segelstadsetervegen og Myrsetervegen (Vegselskapet).

1. I forbindelse med tilrettelegging for utbygging i området Kvitfjell Vest er det utarbeidet en plan for omlegging og opprusting av Svinslåvegen fra endepunktet for fylkesvegen til avkjøringen til Myrsetra. Ved denne avtalen gis KV rett til å disponere over dagens vegtrase pa denne strekningen.

2. Med rett til a disponere over dagens vegtrase menes:
   - fri tilgang til vegen som anleggsveg.
   - rett til å gjøre inngrep i vegen i den hensikt å bedre standarden, ved bredding. utretting. forsterking. grøfting, omlegging av stikkrenner m.v.
   - rett til å legge om vegen i ny trase der dette vurderes som pakrevet og er i tråd med offentlig godkjente planer.
   - rett til å ta i bruk nedlagte parseller av dagens trase til andre formal.

3. Vegen skal holdes apen for ferdsel for rettighetshaverne i Svinslåvegen med tilsluttede veger, uten avgift. Vegselskapet er klar over at det i anleggsperioden kan forekomme ulemper for brukerne. KV er forpliktet til å redusere slike ulemper mest mulig for rettighetshaverne i Svinslåvegen med sideveger til Segelstadsetra og Myrsetra.

4. Vegselskapet står fritt til fortsatt å kreve avgift fra alle brukere av strekningen videre mot Svinslaa og sidevegene til Segelstadsetra og Myrsetra. Anlegg og drift av bommer er Vegselskapets ansvar.

5. Alle kostnader med prosjektering, anlegg og framtidig vedlikehold av den avtalte traseen er KV's ansvar. Dette ansvaret kan helt eller delvis overlates til annet kompetent selskap/organ eller det offentlige.

6. Ved [redacted]lig misligholdav denne avtale, tilbakeføres disposisjonsretten av vegen til vegselskapet, vederlagsfritt Vegselskapet forbeholder seg da retten til å kreve inn bompenger

7. Tilgang til grunn for utbedrings- og omleggingsarbeidene må avklares med den enkelte berørte grunneier.

7. Denne avtale trer i kraft ved signatur av avtalen.

8. Tvist om forståelse av denne avtalen eller uenighet avledet av avtalen, skal, dersom forhandlinger ikke fører fram, avgjøres ved det ordinære rettsvesen.

Fåvang, 4/4.....2001.

For Vegselskapet

For Kvitfjell Vest VA A/S (s.u.s.)

AVTALE
mellom
Kvitfjell Vest AS
og
Vegselskapene for Svinslåvegen. (Vegselskapet).

1. I forbindelse med tilrettelegging for utbygging i området Kvitfjell Vest er det utarbeidet en plan for omlegging og opprusting av Svinslåvegen fra avkjøringen til Myrsetra frem til Svartbekken. I byggetrinn I gjelder avtalen vegtraseen frem til Bjørnlibekken. I byggetrinn II gjelder avtalen vegtraseen frem til Svartbekken. Ved denne avtalen gis Kvitfjell Vest A/S rett til å disponere over dagens vegtrase på denne strekningen.
2. Med rett til å disponere over dagens vegtrase menes:
   - fri tilgang til vegen som anleggsveg.
   - rett til å gjøre inngrep i vegen i den hensikt å bedre standarden, ved bredding, utretting, forsterking, grøfting, omlegging av stikkrenner m.v.
   - rett til å legge om vegen i ny trase der dette vurderes som påkrevet og er i tråd med offentlig godkjente planer.
   - rett til å ta i bruk nedlagte parseller av dagens trase til andre formål.
3. Vegen skal holdes åpen for ferdsel for rettighetshaverne i Svinslåvegen med tilsluttede veger, uten avgift. Vegselskapet er klar over at det i anleggsperioden kan forekomme ulemper for brukerne. Kvitfjell Vest A/S er forpliktet til å redusere slike ulemper mest mulig for rettighetshaverne i Svinslåvegen.
4. Vegselskapet står fritt til fortsatt å kreve avgift fra alle brukere av strekningen videre mot Svinslåa. Anlegg og drift av bommer er Vegselskapets ansvar.
5. Alle kostnader med prosjektering, anlegg og framtidig vedlikehold av den avtalte traseen er Kvitfjell Vest A/S's ansvar. Dette ansvaret kan helt eller delvis overlates til annet kompetent selskap/organ eller det offentlige.
6. Ved vesentlig mislighold av denne avtale, tilbakeføres disposisjonsretten av vegen til vegselskapet.
7. Tilgang til grunn for utbedrings- og omleggingsarbeidene må avklares med den enkelte berørte grunneier.
8. Denne avtale trer i kraft ved signatur av avtalen.
9. Tvist om forståelse av denne avtalen eller uenighet avledet av avtalen, skal, dersom forhandlinger ikke fører fram, avgjøres ved det ordinære rettsvesen.

Fåvang, ... 200[illegible]

For Vegselskapet

.....
Emort Thulin/Kai Lien

For Kvitfjell Vest A/S

.....
Gunnar Jenssen

BankID Signing
Sigge Magne Pedersen
2026-02-25
BankID Signing
Hans Olav Coward
2026-02-26

Årsregnskap 2025
Velforeningen Kvitfjell Vest

Org.nr.: 995 074 133

RESULTATREGNSKAP

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Innkrevde felleskostnader	1	2 324 814	2 452 710
Annen inntekt		10 000	10 000
Sum driftsinntekter		**2 334 814**	**2 462 710**
Annen driftskostnad	2	506 288	414 541
Løypekjøring		259 350	259 350
Festeavgift velmedlemmer		683 792	683 792
Festeavgift fellesareal		816 634	816 634
Regnskapshonorar		46 910	69 281
Vedlikehold Svinslåvegen		96 250	95 200
Styregodtgjørelse	3	49 999	50 000
Sum driftskostnader		**2 459 223**	**2 388 799**
Driftsresultat		**-124 408**	**73 912**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		60 862	51 408
Annen finansinntekt		1 574	2 342
Resultat av finansposter	**4**	**62 436**	**53 751**
Årsresultat		**-61 972**	**127 663**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-61 972	127 663
Sum overføringer		**-61 972**	**127 663**

BALANSE

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	23 202	190 019
Andre kortsiktige fordringer	6	1 609 626	1 596 676
Sum fordringer		**1 632 828**	**1 786 695**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 506 211	1 419 514
Sum omløpsmidler		**3 139 039**	**3 206 209**
Sum eiendeler		**3 139 039**	**3 206 209**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		714 515	776 488
Sum opptjent egenkapital		**714 515**	**776 488**
Sum egenkapital		**714 515**	**776 488**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 346	155 785
Annen kortsiktig gjeld	7	2 397 178	2 273 936
Sum kortsiktig gjeld		**2 424 523**	**2 429 721**
Sum gjeld		**2 424 523**	**2 429 721**
Sum egenkapital og gjeld		**3 139 039**	**3 206 209**

25.02.2026
Styret i Velforeningen Kvitfjell Vest

Sigge Magne Pedersen
styreleder

Hans Olav Coward
styremedlem

Noter 2025

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Felleskostnader inntektsføres årlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader
For 2025 er innkrevde felleskostnader pr. medlem basert på følgende:
1. Driftsutgifter per velmedlem er satt til kr 2 809.
2. Festeavgift for fellesareal er regnet ut til kr 2 991 per velmedlem.
3. Festeavgift for egen tomt og for fellesarealer er regnet ut basert på festeavgift på kr 2 235 per dekar.

Note 2 – Driftsutgifter

		2025	2024
Vedlikehold vinter - brøyting	NOK	256 013	210 918
Vedlikehold sommer	NOK	242 173	78 346
Porto	NOK	3 258	3 590
Bank og kortgebyr	NOK	4 017	3 956
Honorar for juridisk bistand	NOK	0	111 370
Annen kostnad	NOK	827	6 362
Sum driftsutgifter	NOK	**506 285**	**414 542**

Note 3 – Styregodtgjørelse
Honorar/godtgjørelse til styret gjelder for 2025 og er på NOK 50 000.

Note 4 – Finansposter

Renteinntekter bank	59 527
Renter/gebyr av seint innbetalt felleskostnader	2 909
Sum finansinntekter	**62 436**
Renter/gebyr leverandør	0
Sum finanskostnader	**0**

Note 5 – Kundefordringer

Utestående kundefordringer gjelder felleskostnader for 2025 og 2026 for to seksjonseiere i påvente av salg i forbindelse med dødsbo.

Note 6 - Kortsiktige fordringer

Forskuddsbetalt festeavgift i 2025 for 2026 NOK 1 500 426, samt forskuddsbetalte driftskostnader for Svinslåvegen for 2026 NOK 109 200.

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld på NOK 2 397 178 består av innkrevd felleskostnader for 2026 på NOK 2 336 692 og påløpt brøyting for desember NOK 60 486.

Referat fra årsmøte i Velforeningen Kvitfjell Vest (org.nr. 955 074 133)

Skjærtorsdag 02. April 2026 kl.09.00 på Myldr

1. **Styrets leder *Sigge Pedersen ønsket* velkommen og åpnet møtet**

2. **Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å skrive under protokollen fra årsmøtet**
   Sigge Pedersen ble valgt til møteleder. Pascal Le Divenah ble valgt som referent, og Hans Olav Coward og Erik Osmundsen ble valgt til å signere referatet. Det var til sammen 40 medlemmer til stede og årsmøte var således beslutningsdyktig.

3. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
   Innkalling og saksliste ble godkjent.

4. **Orientering om styrets arbeid i 2025**
   - Styret brukte kr 240 000 i sommervedlikehold, mot 78k i 2024, i tillegg gikk det kr 250 000 i brøytekostnader, 40k mer enn i 2024.
   - Selv med et underskudd i 2025 er EK over 710 000
   - Vi avsluttet Eidsiva i 2025, har fått en avtale på plass hvor Eidsiva garanterer sitt arbeid i veiene i 5 år. Avtale er signert, men per dato har vi ikke fått alle rapporter og vedlegg som skal være med.
   - Eidsiva skal i 2026 fjerne restene av de gamle coax kablene som ligger igjen på noen tomter.
   - Vedrørende sak fra 2025 årsmøtet så kan vi orientere om at Kvitfjell Vest AS har betalt og betaler for bruk av interne veier.
   - De betaler for 38+2 enheter.
   - I tillegg har Origo bygd ut 31 enheter, de har en plikt og en rett til å bli med i velforeningen når utbygger velger. Frem til det skjer har styret vedtatt at de 31 enheten skal som Kvitfjell Vest AS, Berger tomtene og oss andre 273 medlemmer, dekke sin del av kostnadene for drift og vedlikehold av veiene. Vedtektene gir styret full rett.
   - Beløpet er kr 2432 / enhet.
   - Vedrørende interne avkjørsler og tema på siste årsmøte hvor vi pekte på at; «Vi har en del interne avkjørsler som ikke er korrekt etablert og som påfører våre felles veier skade. Det oppstår ofte uenigheter med eiere og styret ønsker å stramme inn vedtektene med klarere regler». Etter at brev ble sendt de har noen få tatt kontakt med Haverstad for bistand. Resten har ikke svart styret. Nå fikk de frist ut året 2026, så vi forventer at samtlige rydder opp i løpet av årets sommer sesong.
   - Det bygges fortsatt noe, noen nabovarsler (20 ubebygde tomter) Styret ser bare på saken dersom det er søkt om dispensasjon

   Sikkerhetsarbeider:
   - Velforeningen har ikke fått innspill vedrørende sikkerhetsbehov siste året. *Styret oppfordrer velmedlemmene til å informere om sikkerhetsbehov.*

   Status på betaling av felleskostnader og festeavgift:
   - Åpne poster per 31.12.2025 Fortsatt noe utestående mot konkursbo kr 23 000,- Megler som er leid inn for å selge har bekreftet per mail at utestående mot velforeningen vil bli gjort opp i forbindelse med salget. ***Siste nytt*** den ene tomten er solgt, oppgjør på vei.
   - To Berger tomter har betalt for bruk av veier. De er ikke medlemmer i velforeningen Kvitfjell Vest AS har betalt for bruk av interne veier.
   - Betalt festeavgift til grunneierne Alt er a jour som alltid!

Eksisterende Leverandøravtaler:

Avtale:	Leverandør:	Status:
Regnskap, fakturering, inkasso, mm	**ViewLedger**	KPI / løpende
Vintervedlikehold av interne veier, i tillegg sommervedlikehold av veiene, med grøfte rens, kantslått & salting, i tillegg vedlikehold av interne ski-veier og våre to interne ski-broer	**Pettersen Maskin**	KPI/ løpende
Oppkjøring av interne ski-veier, i tillegg til det totale sti- og langrenns-løypenettet	**Kvitfjell Alpinanlegg**	Ingen KPI / løpende

5. Saker fra Fremre Svinslåvegen Veglag

Kort oppsummert □*årsmøte i velforeningen vedtok enstemmig alle punkter fra Fremre Svinslåvegen Veglag,* mer detaljer under, eller på www.fsveglag.no

- Til orientering: Undertegnede ble på første årsmøte i veglaget valgt til styreleder.
- Overordnet informasjon: Det er positiv kontakt og møter med Fylket for mulig overtagelse av Fremre Svinslåvegen. Ringebu kommune har vedtak på å overta en fylkesvei nede i kommunen. Fylket har nye møter våren 2026 med denne saken på agendaen.
- For mer informasjon om veglaget, også styrereferater, se www.fsveglag.no Der ligger også alle detaljer i forbindelse med regnskap og årsmøte.
- Behandle og godkjenning av ęrsregnskap Regnskapet viser et overskudd på kr 141 133,-. Skyldes i hovedsak snilt vær i sommer, lite byggeaktivitet og dermed lite slitasje på veien.
  Forslag til vedtak) rsmøtet vedtok ęrsregnskapet slik det var fremlagt! Behandle og godkjenning av styrets forslag til ęrsberetning og revisors beretning Året ble brukt på å etablere veglaget med rutiner, systemer, regnskap, avtaler for drift av veien og samtidig arbeid opp mot kommunen og fylket for overtagelse. Det er ikke gjort noe fakturering av tilknytningsavgift. Revisor sier; «Videre mener jeg at styret har oppfylt sin plikt til ę sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.») rsmøtet godkjenner ęrsberetningen og revisors beretning.
- Behandle og vedta styrets forslag til tiltaksplan og budsjett for 2026 Budsjett for 2026 forventes å gjøres opp med kr 69 200 i årsresultat. Tiltaksplan Svinslęvegen kommende ęr. Budsjettet viser historiske og forventet kostnader for sommer vedlikehold og vintervedlikehold. Som en del av sommer vedlikeholdet blir grøftene renset og vegetasjon ryddet nęr det er behov for det, det styres av vęr avtalepartner. Høvling av vegen, salting, vanning og grusing gjennomføres nęr vęr avtalepartner ser behovet. Tilsvarende er det for brøyting og strøing, alt styres av vęre avtalepartner. Alt finansieres via vegagiften.) rsmøte vedtok fremlagte tiltaksplan og budsjett for 2026.
- Behandle og vedta styrets forslag til ęrsavgift for 2027. Styrets forslag til årsavgift per andel for 2027, er lik 2026, på kr 400. Forslag til vedtak. Vedtatt på årsmøte.
- Vedta innbetaling via Velforening, sameie eller utbygger Jordskifteretten vedtok at eksisterende og nye eiendommer skal betale tilknytningsavgift. Styret ber årsmøte vedta at veglaget kan fakturere velforeninger, sameier, næringsaktører og utbyggere for den nevnte tilknytningsavgiften.) rsmøte vedtok at veglaget kan fakturere velforeninger, sameier, næringsaktører og utbyggere for tilkoblingsavgift. Oppdaterte medlemslister. Vedtektene § 5. MEDEIERE
  § 5.1 Medeiere og andeler - sier; "Syret skal til enhver tid sę langt som mulig føre oppdatert liste over hvem som er medeiere i veglaget. For omręder med velforeninger eller sameier skal de føre oversikt over sine medlemmer. Velforeninger eller sameier skal innen 15. januar hvert ęr sende oppdaterte lister til veglaget. Medeierne mę rette seg etter vedtektene og vedtak i ęrsmøtet og styret."
  Styret ber ęrsmøte vedta at styret kan ta inn nye medlemmer basert pę de data styret fęr fra velforeninger, sameier, utbyggere og offentlige registre. Den retten gis til styret frem til ęrsmøte vedtar noe annet.
-) rsmøte vedtok ę gi styret fullmakt og rett til ę oppdatere veglagets medlems registre med nye medlemmer etterhvert som det kommer nye medeiere, enten det er ved nybygging eller ved kjøp av eksisterende fritidsbolig. Vedtatt på årsmøte.
- Styret ble pę ęrsmøte i 2025 valgt til ę sitte i to ęr. Planen var ę eventuelt foreslę endringer for ca halve styret i 2026. Siden det er muligheter og det er dialog med fylket om overtagelse av vegen har styret diskutert saken og vil foreslę for ęrsmøte at styret sitter i de valgte to ęr, dette for ę ha kontinuitet i styret og prosessen med fylket. Styret foreslęr derfor at styret blir sittende i de roller de har. Styret foreslęr at varamedlemmene, revisor og valgkomiteen blir sittende.
) rsmøtet vedtok ę følge styrets forslag, dvs styret, varamedlem, revisor og valgkomite som ble valgt i 2025 sitter i de to ęr de er valgt for. Vedtatt på årsmøte.
- Styret foreslęr samme godtgjørelse i 2026 som for 2025, dvs at styret gis et samlet honorar pę kr 50 000,-. Styret definerer fordeling internt i styret.
) rsmøte vedtok styrets godtgjørelse som foreslętt av styret pę kr 50 000 samlet for styret og at styret definerer intern fordeling.

6. Økonomi; Resultatregnskap 2025

Se oversikt over regnskap for 2025. Fremlagt regnskap ble gjennomgått og kommentert.
Årsmøte vedtok enstemmig fremlagt regnskap.
Møteleder takket revisor for en god jobb!

BankID Signing
Sigge Magne Pedersen
2026-02-25

BankID Signing
Hans Olav Coward
2026-02-26

Sak 6-1: Resultatregnskap 2025

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Innkrevde felleskostnader	1	2 324 814	2 452 710
Annen inntekt		10 000	10 000
Sum driftsinntekter		**2 334 814**	**2 462 710**
Annen driftskostnad	2	506 288	414 541
Løypekjøring		259 350	259 350
Festeavgift velmedlemmer		683 792	683 792
Festeavgift fellesareal		816 634	816 634
Regnskapshonorar		46 910	69 281
Vedlikehold Svinslåvegen		96 250	95 200
Styregodtgjørelse	3	49 999	50 000
Sum driftskostnader		**2 459 223**	**2 388 799**
Driftsresultat		**-124 408**	**73 912**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		60 862	51 408
Annen finansinntekt		1 574	2 342
Resultat av finansposter	**4**	**62 436**	**53 751**
Årsresultat		**-61 972**	**127 663**

For balanseregnskap og mer detaljer se www.velforeningenkvitfjellvest.no

7. Se oversikt over budsjett for 2026

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST			
	Regnskap 2024	**Regnskap 2025**	**Budsjett 2026**
Innkrevde felleskostnader	2 452 710	2 324 814	2 426 240
Annen (drifts)inntekt	10 000	10 000	10 000
Sum driftsinntekter	**2 462 710**	**2 334 814**	**2 436 240**
Annen driftskostnad*	414 541	506 288	510 000
Løypekjøring	259 350	259 350	259 350
Festeavgift velmedlemmer	683 792	683 792	683 792
Festeavgift - fellesareal	816 634	816 634	816 634
Regnskapshonorar	69 281	46 910	70 000
Vedlikehold Svinslåvegen	95 200	96 250	96 350
Styregodtgjørelse	50 000	49 999	50 000
Sum driftskostnader	**2 388 798**	**2 459 223**	**2 486 126**
Driftsresultat	**73 912**	**- 124 409**	**- 49 886**
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter			
Netto finans	**53 750**	**62 436**	**50 000**
Årsresultat	**127 662**	**- 61 973**	**114**

Årsmøte vedtok enstemmig fremlagte budsjett.

Årsmøte diskuterte om det skal kreves dekning for driftskostnader og festeavgift for velforeningens interne ski traseer for ikke medlemmer som kan bruke de? Er beregnet å utgjøre 7,2 km x 4 meter, dvs kr 252 / enhet i driftskostnader/ festeavgift.

Årsmøte diskuterte om det skal kreves dekning for driftskostnader og festeavgift for VA infrastruktur innenfor velforeningen, dvs areal utenfor veier og ski traseer? Det er antatt å utgjøre 4,5 km x 2 m., dvs kr 74/ enhet.

Årsmøte vedtok å gi styret fullmakt til å vurdere om velforeningen skal fakturere driftskostnader og festeavgift for interne ski traseer, inkludert ski broer og eventuelt avgifter for VA infrastruktur.

8. ***Alpinco ønsker å øke løypebidraget fra 950 til kr 1200***

Alpinco har lagt inn et ønske om KPI justering for løypebidraget. Hverken regnskap eller styret la merke til vedlegget, derfor ble ikke saken tatt opp på årsmøte i 2025.
Argumentet til Alpinco er økte kostnader og de viser til KPI fra 2019 til 2025 som grunnlag for å øke løypebidraget fra kr 950 til kr 1200 per enhet.
Styret har vært av den oppfatning at den betydelige økningen i antall nye enheter / nybygg, ville dekke opp økte kostnader.
Følgende ble presentert for årsmøte og gått grundig gjennom;

- Økningen av nye fritidsboliger i perioden 01.19-02.26 har vært på ca 33%.
- KPI har i perioden 01.19-02.26 vært på 28,7%.
- KPI fra 01.19-01.25 (da vi fikk varselet om økt beløp) 23,6% - mot nye fritidsboliger 29%
- Odd informerer om at kost for løypemaskin har økt med 38%

Under er oppgitte Inntekter 2024-25 fra Kvitfjell Alpinanlegg

Prognose turløyper 2024-25		% av inntekter	Jordskifteretten
Bidrag Ringebu Kommune	209 000	7,9 %	
Andre (utmarkslag, perifere hytteomr)	67 000	2,5 %	
Næring	206 000	7,8 %	10,9 %
Velforeninger - hytteeiere	1 570 000	59,2 %	65,1 %
Alpinco	600 000	22,6 %	24,0 %
Sum inntekter	2 652 000		

Kolonne **Jordskifteretten** viser fordelingen av kostnader som retten fastslo mellom noen brukergrupper. For Alpinco betyr det dags- og ukes-besøkende. **En konklusjon** er at ikke alle bidrar med samme beløp og noen bidrar ikke. Hadde alle fritidsboliger bidratt med kr 950 ville fritidsboliger dekket 66,8%. Pluss utmarkslag med 2,5%.

- Kr 950/ fritidsbolig betyr at 1653 enheter bidrar det er nå 1864 enheter (1097 65,1%)
- 65,1% av 2,652 mill. betyr kr 1045 / enhet basert på at 1653 bidrar
- 62,6% av 2,652 utgjør kr 1004 / enhet basert på 1653 bidrar (65,1% - 2,5%)
- Økes bidraget til kr 1200 vil 1653 enheter gi kr 1,983 mill. det vil utgjøre 75%
- Dersom 1864 enheter bidrar blir beløpet kr 2,236 mill., det utgjør 84%.

Styret minner årsmøte på at velforeningen deltar frivillig med løypebidrag og at vi ikke har noen KPI forpliktelse. Velforeningen har også bidratt i en dugnad for noen år siden mer kr 250 000,-.

Samtidig er styret positiv til en fornuftig økning av løypebidraget.

Årsmøte diskuterte saken grundig. Det var flere innspill. Noen mener at det ikke skal være noen økning. Styreleder informerte om at han hadde fått mail fra medlemmer som mente det ikke skulle være noen økning. Andre var mer åpne for en fornuftig økning. Ingen ønsket noe binding til KPI, men heller at årsmøte vedtar en sum som skal gjelde noen år.

Det ble også spilt inn at årsmøte bør få en oversikt fra Kvitfjell Alpinanlegg over kostnadene og hvem som bidrar med hva hvert år. *Etter en lengre diskusjon vedtok årsmøte et nytt bidrag på kr 1050,- fra sesongen 2027.*

Årsmøte vedtok også at velforeningen skal ta kontakt med Alpinco for å se på utvidelser, forbedringer, hvem som bidrar med hva, - med hovedmål på hvordan ***skape en ennå bedre langrenns destinasjon.***

Til å lede denne prosessen ble Arne Bauman valgt.

9. Nytt medlem i velforeningen

Eier av 109/32 søkte om å bli med i Velforeningen vår. Etter at salg nå er gjennomført er de usikker på om de vil bli med. Selger overlater beslutningen til ny eier.

Årsmøte vedtok å gi 109/32 en mulighet til å tre inn i velforeningen innen 6 måneder fra årsmøtet.

10. Årsavgift:

Styre foreslår å beholde årsavgift på samme nivå som tidligere dvs. 5800,-.Velforeningen vil dekke kr 2000 i tilkoblingsgebyr per enhet ved å trekke på EK, etter vedtak i årsmøte i 2025.

Årsmøte vedtok enstemmig foreslått årsavgift.

11. Styret i Velforeningen Kvitfjell Vest

På valg:

Knut Helle	Kommunikasjon
Line Fielding	Drift veier, teknisk mm.

Begge ble enstemmig gjenvalgt.

Årsmøte vedtok godtgjørelse til styret på samme nivå som de siste årene, dvs kr 20 000 til styreleder og kr 7500 til hvert styremedlem.

Årsmøte ble avsluttet kl: 10:00

Etter årsmøte kom Odd Stensrud og informerte om videre utvikling av Kvitfjell og Varden. Varden 4 er nå godkjent i kommunen. For flere detaljer må du komme til neste årsmøte!

Sign.

Hans Olav Coward

Hans Olav Coward

Sign.

Erik Osmundsen

Erik Osmundsen

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0BAA97F6-3059-42E7-93FB-8382DAD4D570
Status: Completed

3 G5 = 8 6 F * + B @C ? 8 F 8 I < F ; , B 6 GE < : A * 2 8 9 8 D 4 F 9 D 4 4 L DE @K F 8 > H < F 9 = 8 ? ? H 8 E F $ " $ (

Source Envelope:

Document Pages: 5
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 2
Initials: 0

Envelope Originator:
Alina Landberg
Hieronymus Heyerdahls gate 1
OSLO, OSLO 0160
alina.landberg@verdane.com
IP Address: 90.238.5.0

Record Tracking

Status: Original
4/6/2026 11:32:00 AM

Holder: Alina Landberg
alina.landberg@verdane.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Erik Osmundsen erik.osmundsen@verdane.com Partner Security Level: Email, Account Authentication (None)	Erik Osmundsen Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 158.248.71.146	Sent: 4/6/2026 11:33:45 AM Viewed: 4/6/2026 2:58:34 PM Signed: 4/6/2026 2:58:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/6/2026 2:58:34 PM
ID: 708fefc2-9112-40dd-b5aa-306fb60cc93c

Hans Olav Coward hoc@mustadfamilyoffice.no Security Level: Email, Account Authentication (None)	Hans Olav Coward Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 2a01:799:1ce7:2301:847:8ed7:27a2:bf87	Sent: 4/6/2026 11:33:46 AM Viewed: 4/6/2026 5:39:30 PM Signed: 4/6/2026 5:40:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/6/2026 5:39:30 PM
ID: 016a1b61-5596-42fc-8cd4-38831f82f72f

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/6/2026 11:33:46 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	4/6/2026 5:39:30 PM
Signing Complete	Security Checked	4/6/2026 5:40:46 PM
Completed	Security Checked	4/6/2026 5:40:46 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Doknr: 10542 Tinglyst: 03.12.2001 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 3 DES 2001
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10542

FESTEKONTRAKT

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	UNDERFESTENR.
0520	Ringebu	104	24		

BESKAFFENHET: [ ] 1. BEBYGD [X] 2. UBEBYGD

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B BOLIGEIENDOM [X] F FRITIDSEIENDOM [ ] V FORRETNING/KONTOR [ ] I INDUSTRI [ ] L LANDBRUK [ ] K OFFENTLIG VEI [ ] A ANNET

2. BORTFESTES AV

FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN	IDEELL ANDEL
010177[redacted]	Tore Brandstadmoen	1/1

3. TIL

FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN	IDEELL ANDEL
981359763	Kvitfjell Vest AS	1/1

4. FESTEAVGIFT PR. ÅR

KR. 1.500,-pr.dekar i okt.99-kroner.Betales årlig forskuddsvis

5. FESTETID

ANTALL ÅR	REGNET FRA - DATO
80	1.1.2002

6. PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har 1.pr. panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift.

7. SUPPLERENDE TEKST (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

1. Festeavgiften kan kreves regulert i h.h.t. endringene i SSBs konsumprisindeks og så ofte tomtefestelovgivningen tillater.
2. Festeren har rett til å dele opp det festede arealet, etablere festekontrakter direkte mellom bortfesteren og den enkelte tomtefester, transportere nærværende feste-festekontrakt helt eller delvis til den enkelte tomte-fester samt å fremfeste hele eller deler av arealet.
3. Når det området som festes i henhold til nærværende

Konsesjon gitt, Hjelpedok 7/2001

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
20.11.01	For Brandstadmoen	SIDE 1 AV 2 FESTE-KONTRAKT

Akelius Dokument 2001.2a 0005-1

Ren kopi bevitnes
ADVOKATFIRMAET
THALLAUG & CO ANS
Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER
Anne Hermansen

7. RETTIGHETER OG VILKÅR (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

kontrakt oppdeles og overdras, har bortfesteren krav på å kunne forholde seg til kun én juridisk eller fysisk person vedr. festekontrakten, herunder innkreving av festeavgiften for hele området.

4. Det er forbudt å gjerde inn hele eller deler av tomtene og å oppføre bygg eller anlegg på en slik måte at beitedyr kan komme seg inn, under eller på annen måte gå fast i disse.
5. Festeren disponerer tomten eksklusivt, herunder all skog og annen vegetasjon på denne.
6. Bortfesteren har for skogsdrift rett til å benytte det veinettet som bygges innenfor området, samt etablere traktorveg ut av tomteområdet til tilgrensende egne skogeiendommer.
7. Festeren plikter å være tilsluttet en velforening/hytteeierforening så snart denne er etablert.
8. Festekontrakten etableres fri for heftelser.
9. Festeren har rett til å pantsette festeretten.
10. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

9. UNDERSKRIFTER

DATO, STED 20.11.01	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT For Brandstadmoen	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER Tore Brandstadmoen
DATO, STED 20.11.01	
FESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER Kvitfjell Vest AS GUNNAR JENSSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Elisabeth Storsveen 55251337
Vår referanse: 3810713/26918278
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 101

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:	
483192	200	2.5.2025	JORDSKIFTE	UTDRAG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3439 RINGEBU	98	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727265

Tinglysingsutdrag

Sak:	23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen
Kommune:	Ringebu
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.11.2024

Doknr: 483192 Tinglyst: 02.05.2025
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato:	05.11.2024
Sted:	Jordskifterettens lokaler
Sak:	23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen
Saken gjelder:	Bruksordning med oppretting av veglag for Fremre Svinslåvegen
Rettens leder:	jordskiftedommer Rune Krok
Til behandling:	Avslutning av saken

Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder saklig og geografisk avgrensing, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, om de materielle vilkårene er oppfylt, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g.

Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-9, 3-10, 7-1, 7-5 og 7-6.

Bakgrunn

- - - (se original rettsbok) - - -

Litt historikk

- - - (se original rettsbok) - - -

Om saksbehandlingen

- - - (se original rettsbok) - - -

Partenes merknader

- - - (se original rettsbok) - - -

Jordskifterettens vurderinger

- - - (se original rettsbok) - - -

1. Saklig og geografisk avgrensing

- - - (se original rettsbok) - - -

2. Om vilkarene i jordskifteloven er oppfylt

- - - (se original rettsbok) - - -

3. Vedtekter og andelsfordeling

- - - (se original rettsbok) - - -

3.1 Samarbeid mellom Fremre Svinslåvegen og Sameiet Svinslåvegen

- - - (se original rettsbok) - - -

3.2 Grunneiendommer sin bruk av vegen

Etter enighet mellom partene, legger retten til grunn at alle grunneiendommer skal ha rett til vederlagsfri bruk, jf. jordskifteloven § 3-13 annet ledd. Den vederlagsfrie rettigheten er nærmere beskrevet under § 5.3 i vedtektene.

Med grunneiendommer menes de opprinnelige vegeierne og andre skog-, utmark- og landbrukseiendommer som sokner til vegen. Eiendommene er vist med temafarge på jordskiftekartet.

Ut ifra bruken og formålet med vegen, mener retten at vegstandard og drift av vegen ikke vil hindre eiendommene sin nødvendige ferdsel og adkomst. Fremre Svinslåvegen er en helårsveg og vil klart holde en vegstandard som kreves for drift av skog- og landbrukseiendommer.

For å sikre grunneiendommenes interesse i vegen er det tatt inn følgende bestemmelse under § 2 Formål i vedtektene.
«Veglaget skal sørge for å ivareta grunneiendommenes bruk og interesse i vegen.»

Andeler i veglaget
Selv om alle grunneiendommene gis vederlagsfri rett til bruk av vegen, velger retten å skille på hvilken rolle disse eiendommene skal ha i veglaget.

De opprinnelige 35 vegeierne gis andeler i veglaget og blir medeiere. Med dette gis de rett til å delta på årsmøter. De gis også stemme- og uttalelsesrett. Andelene skal kun brukes ved avstemming på årsmøter. Hver av de opprinnelige vegeierne gis to andeler hver. Dette gir totalt 70 andeler.

Blant de 35 vegeierne velges en representant til styret.

De øvrige grunneiendommene gis ingen andeler i veglaget.

- - - (se original rettsbok) - - -

3.3 Hensynet til Kvitfjell vest som turistdestinasjon

- - - (se original rettsbok) - - -

3.4 Praktisk drift av veglaget

- - - (se original rettsbok) - - -

3.5 Opphør av eksisterende avtaler

- - - (se original rettsbok) - - -

4. Metode, grunnlag og forutsetninger for andelsfordeling

- - - (se original rettsbok) - - -

4.1 Fritidsboliger

- - - (se original rettsbok) - - -

4.2 Andre eiendommer - næringseiendommer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.3 Grunneiendommer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.4 Vekttall per brukertype

- - - (se original rettsbok) - - -

4.5 Ubebygde tomter og nye utbyggingsområder

- - - (se original rettsbok) - - -

4.6 Ringebu kommune og andre offentlige organer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.7 Leie av areal båndlagt til veg

- - - (se original rettsbok) - - -

4.8 Vegstrekning og dekningsområde

- - - (se original rettsbok) - - -

4.9 Standardheving av vegen og forskuttering av utgifter

- - - (se original rettsbok) - - -

4.10 Samarbeid mellom veglaget og Kvitfjell Vest AS

- - - (se original rettsbok) - - -

5. Vedtekter for Fremre Svinslåvegen

- - - (se original rettsbok) - - -

§ 1. VEGEN

Veglaget forvalter eierskapet til og har driftsansvaret for Fremre Svinslåvegen i Ringebu kommune. Fremre Svinslåvegen, heretter kalt veglaget, omfatter vegen fra Rønningen og vegstrekningen fram til Svartbekken. Kulvert i Svartbekken er en del av veglaget.

Vegstrekningen og dekningsområdet er markert på jordskiftekart.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Vegens plassering og bredde er også definert i gjeldende reguleringsplaner for Kvitfjell vest. Møteplasser og snuplasser inngår i vegområdet.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for at vegen til enhver tid holder den nødvendige standarden for andelseiernes aktuelle bruk.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Veglaget skal sørge for å ivareta grunneiendommenes (skog-, utmark- og jordbrukseiendommer) bruk og interesse i vegen.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar). jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommene den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier i veglaget. Andeler i veglaget er oppført i kolonnen «Andeler».

Parter	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Andeler
Øystein Brun	98	27			1
Randi Brenden	99	5			1
Nora Margrethe Botten Kvam	100	8			1
Tiril Kristine Marstein	100	9			1
Eva Bjørg Myhrmoen	100	10			1
Helge Sporild og Tove Nustadhaugen Sporild	102	5			1
Inger-Lise Wetlesen Akselsen og Øyvind Akselsen	102	6			1
Per Kristian Pedersen	102	7			1
Man Yee Yam og Kyrre Fossum Pedersen	102	11			1

Kristin Østvang Tangen og Roger Østvang Tangen	102	12			1
Ti Invest AS	102	13			1
Helene Margaretta Almås	102	14			1
Bente Huus Frisvold og Trond Frisvold	102	15			1
Simen Wendelborg	102	16			1
Terje Vevelstad	102	17			1
Einar Antonsen	102	19			1
Caroline Lizzie Weedon Heide og Lars Joachim Weedon Heide	102	20			1
Trond Helge Andresen	102	21			1
Per Håkon Hveem	102	22			1
Erik Kingdon og Camilla H. Tank-Nielsen Kingdon	102	24			1
Lene Cecilie Grønvold og Ståle Nilsen	102	25			1
Tom Erik Borkenhagen	102	26			1
Mads Mortensen	102	27			1
John Arild Westby og Oddvegg Westby	102	28			1
Madelli AS	102	29			1
Thorvald Cecil Holm Wahl og Cecilie Bu Wahl	102	34			1
Bjørn Olaf Svindal	102	35			1
Svegn Harsten	102	36		1	1
Thor Alf Gilbrant og Sissel Hagelund Gilbrant	102	36		2	1
Herman Sandnes Munthe-Kaas, Carl Henrik Munthe-Kaas, Anne Sandnes, Henrik Munthe-Kaas og Thea Sandnes Munthe-Kaas	102	37			1
Hilde Hummelvold Jentoft og Gisle Jentoft	102	39			1
Espen Andre Halvorsen	102	40			1
Joachim Hrasky	102	41			1
Helen Louise Gaunt Sande og Reidar Sande	102	42			1
Thor-Inge Røgeberg Mette Røgeberg	102	43			1
Arne Baumann	102	44			1
Malma AS	102	45			1
Bjørg Voje Heieren	102	46			1
Ole Christian Iversen	102	47			1
Henrik Christopher Halvorsen og Kristin Nyhus Halvorsen	102	48			1
Rolf Frederick Bjørne	102	50			1
Nicolas Brun-Lie	102	51			1
Ingebjørg Harto og Tor Wilhelm Seim	102	53			1
Wenche Anthun og Bernt William Asbjørnsen	102	54			1
Knut Håvard Helle og Marianne Helle	102	55			1
Bård Inge Paulsen og Tone Helen Paulsen	102	56			1
Jan Paul Bjørkøy	102	57			1
Rune Bratteng	102	58			1
Camilla Valasjø Stang-Lund og Bård Stang-Lund Valasjø	102	59			1
Thor-Kristian Sundquist og Berit Norborg Sundquist	102	60			1
Jens Petter Rønning	102	61			1
Anita Kaas	102	62			1
Kvitfjell Vest AS	102	63		1	1
Kvitfjell Vest AS	102	63		2	1

Marie Øverlien mfl.	101/1				2
Asbjørn Herdahl mfl.	101/3, 108/12				2
Anton Myhrmoen	107/3				2
Roger Lien	100/3, 102/2				2
Brit Karin og Kai Tore Lien	103/2, 103/7				2
Rune Hagen	109/9, 109/10, 109/11				6
Pål Christian Strande Weldingh	111/1				2
Tore Krogsveen	111/4				2
Mari Kathrine Holen Berge	109/1, 109/2				4
Gunhild Lindvik	108/1				2
Sum andeler					**1802**

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

For fritidsboliger i Kvitfjell vest, Varden og eventuelle nye utbyggingsområder i tilknytning til Kvitfjell er medeierskap pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Eiendommer tilknyttet turistnæringen er pliktige medeiere i veglaget.

De opprinnelige 35 eiendommene er medeiere i veglaget med to andeler hver.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Styret skal til enhver tid så langt som mulig føre oppdatert liste over hvem som er medeiere i veglaget. For områder med velforeninger eller sameier skal de føre oversikt over sine medlemmer. Velforeninger eller sameier skal innen 15. januar hvert år sende oppdaterte lister til veglaget.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Styret avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når styret krever tilknytningsavgift etter § 15.1 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Styret avgjør søknaden – se § 15.1 om betaling av tilknytningsavgift.

Eiendom med nytt medeierskap skal av styret tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Søker eller medeier kan klage på styret sitt vedtak. Klager behandles i årsmøte.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader. Slik revisjon vedtas av årsmøtet.

§ 5.3 Grunneiendommer – rett på vederlagsfri bruk

Alle skog-, utmark- og landbrukseiendommer som sokner til vegen har en alltidvarende vederlagsfri vegrett. Bruksretten gjelder for privatbiler og nødvendig transport ved all drift av skog-, utmark og landbruk. Bruksretten gjelder eiendommene og for medlemmer av husstanden til eiendommene.

Rettigheten er ikke tidsavgrenset. Innholdet i den vederlagsfrie retten kan endres ved avtale med de opprinnelige vegeierne. Endring av rettigheten krever 2/3 flertall blant de opprinnelige vegeierne.

De opprinnelige vegeierne er medeiere i vegen med totalt 70 andeler. Andelene skal ikke benyttes ved utligning av kostnader. Andelene gir møterett, stemmerett og uttalelsesrett i årsmøte. De skal også ha et medlem i styret. De velger selv sitt styremedlem blant andelseierne.

De øvrige skog- og utmarkseiendommene gis ingen andel i veglaget.

Vederlagsfri bruksrett gjelder ikke for nye fradelte enheter.

Tabell under viser de opprinnelige vegeierne med uthevet skrift. De øvrige matrikkelnumrene er en del av samme driftsenhet.

Gnr./bnr.	**Eier per 05.11.2024**	**Antall gnr./bnr. opprinnelig**	**Andeler**
104/2	Kjerstin Othelie Green	1	2
100/5, **104/4**	Tore B. Segelstad	1	2
99/2, 102/3, **104/1, 104/8**, 104/557, 104/558, 122/9	Per Otto Dalbakk	2	4
100/7, **103/4, 104/3**, 103/11	Astrid og Ole Anton Randsted	2	4
105/1, 105/13	Erling Pål Segelstad	1	2
105/3	Brit og Kjell Hovde	1	2
105/5	Peer Salvator Steinhauer	1	2
105/6	Frode Finstad	1	2
100/1, 100**/105/9**	Engebret Pallsveen	1	2
104/5, 104/7	Ane-Marthe Holslien	1	2
106/1	Ragnhild Sperstad og Egil	1	2

	Ellingsberg		
106/3, 106/38	Siv Magnhild Myhrsveen	1	2
106/5, **107/6**	Ole Asmund Sylte	1	2
106/9	Lars Myhre	1	2
107/1, 182/30	Ragnhild Myre	1	2
106/11, **107/2**	Marit og Pål Myhrhagen	1	2
99/1, 99/4, 109/7, 109/8	Aud Strangstadstuen	1	2
101/4, **103/1**, 122/8	Unni og Emort G. Thulien	1	2
100/2, 102/1	Terje Gunstad	2	4
101/1	Marie Øverlien mfl	1	2
101/3, 108/12	Asbjørg Herdahl mfl	1	2
107/3	Anton Myhrmoen	1	2
100/3, **102/2**	Roger Lien	1	2
103/2, 103/7	Brit Karin og Kai Tore Lien	1	2
109/9, 109/10, 109/11	Rune Hagen	3	6
111/1	Pål Christian Strande Weldingh	1	2
111/4	Tore Krogsveen	1	2
109/1, 109/2	Mari Kathrine Holen Berge	2	4
108/1	Gunhild Lindvik	1	2
		35	70

§ 5.4 Ringebu kommune og offentlige organer sine rettigheter

Ringebu kommune og andre offentlige organer gis rett til vederlagsfri bruk av vegen.

Rett til fri bruk gjelder for drift og vedlikehold av infrastruktur som vann- og avløpsledning. Rettigheten gjelder også for de offentlige organene sine innleide konsulenter/entreprenører.

§ 6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 30. november. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten. Styret står fritt til å melde egne saker til årsmøtet fram til innkalling sendes. Årsberetning og regnskap kan ettersendes.

Styret sender innkalling til årsmøtet innen 31. desember. Innkallingen skal skje med minst fire ukers varsel. Årsmøte skal avholdes ved fysisk oppmøte i nærområdet eller via elektronisk løsning. Styret bestemmer gjennomføringen.

Innkallingen sendes fortrinnsvis elektronisk. Innkallingen kan sendes eller kunngjøres på en felles elektronisk nettløsning.
Innkallingen sendes til:

a) eierne av eiendommene som utgjør de opprinnelig vegeierne
b) velforeningene/sameier ved styret, som tar innkallingen videre til sine medlemmer

c) de registrerte næringsaktørene tilknyttet turistnæringen

Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeierne i veglaget som er medlemmer av velforening eller sameie møter ved sin(e) representant(er) fra velforening eller sameie. De opprinnelige vegeierne og næringsaktørene representerer seg selv.

Medeiere i veglaget fra velforeninger eller sameier har møterett. Så lenge velforeningen eller sameie er representert i årsmøtet, har de frammøtte medeierne ikke stemmerett. Medeierne har stemmerett med sin andel, dersom velforeningen eller sameie ikke møter.

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemming og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Dersom saker som behandles på årsmøtet i Fremre Svinslåvegen også er behandlet på årsmøter eller andre møter i de ulike velforeningene eller sameiene først, møter representant(er) derfra med flertallsvedtaket som mandat. Der slik avgjørelse er fattet, er alle andelshavere i velforeningen eller sameiet bundet av flertallsvedtaket. Det er ikke anledning til å sperre en avgjørelse i Fremre Svinslåvegen på bakgrunn i en avgjørelse i en av velforeningene eller sameiene.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 18. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
(8) Gjennomføre valg av
    - Styreleder for to år dersom denne er på valg
    - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år

- Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene
- Vedta å sette bort det administrative arbeidet, for eksempel ajourføring av lister, sende innkalling og innkreving av avgifter
- Godkjenne offentlig overtagelse.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret. Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Styret bør gjenspeile medeiernes interesser. I styret skal de forskjellige brukerinteressene være representert på følgende måte; fritidsboliger tre medlemmer, Kvitfjell alpinanlegg AS (Alpinco AS) ett medlem og ett medlem av de opprinnelige vegeierne.
Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøte. Innkalling skal skje skriftlig og kan være elektronisk. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.
Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen. Protokollen skal være elektronisk.
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne. Utsending kan skje elektronisk.
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen
(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen
(19) Jobbe for en offentlig overtagelse av vegen
(20) Dialog og samarbeid med Sameiet Svinslåvegen, jf. § 14.3
(21) Behandle søknader om nytt eierskap eller opphør av eierskap, jf. § 15.1
(22) Fastsette tilknytningsavgift for andre type eiendommer enn hytter og leiligheter, jf. §15.1.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGKOMITÉ

Årsmøtet velger to personer som er valgkomité. Valgkomiteen skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

De opprinnelige vegeierne velger selv sitt styremedlem.
Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter, tilknytningsavgift og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15 er felles inntekter for veglaget, og skal brukes til driften av veglaget.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1 og § 5.3.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt, helt eller delvis etter nytten med det aktuelle tiltaket. Styret utarbeider forslag til eventuell alternativ fordelingsnøkkel, som legges fram for årsmøtet.

Veglaget kan ta opp lån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medeiernes ansvar for lån er i samsvar med § 3.

§ 14. VEGAVGIFTER

§ 14.1 Årsavgift

Veglaget kan kreve inn årsavgift fra medeierne. Årsmøtet bestemmer hvor stort samlet beløp som skal innbetales ved årsavgift. Årsavgift kan kreves inn for to år om gangen. Det samlede beløpet skal utlignes i samsvar med eierandeler etter § 5.1 og § 5.3.

Veglaget kan kreve inn årsavgiftene gjennom de etablerte velforeningene eller sameiene. Fram til det er etablert velforeninger i Varden, kan innkreving av vegavgift skje gjennom Kvitfjell Varden AS.

Veglaget kan kreve inn årsavgift fra andre utbyggere som bygger nye hyttefelt/leiligheter fram til det er etablert velforening.

Veglaget kan kreve inn årsavgift fra andre brukere av vegen som ikke er medeiere i veglaget.

§ 14.2 Bom

Veglaget kan sette opp bom.

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56. Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§ 14.3 Samarbeid med Sameiet Svinslåvegen

Sameiet Svinslåvegen skal dekke sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene på Fremre Svinslåvegen veglag gjennom et årlig vedlikeholdsbidrag.

Utregning av vedlikeholdsbidrag fra Sameiet Svinslåvegen skal gjøres på følgende måte:

Antall bebygde fritidseiendommer innenfor vegstrekningen til Sameiet Svinslåvegen x halv årlig avgift for fritidsbolig i Fremre Svinslåvegen = sum årlig vedlikeholdsbidrag.

Vederlaget skal bidra til årlig vedlikehold av Fremre Svinslåvegen. Sameiet Svinslåvegen skal ikke innkreves for kostnader knyttet til større tiltak eller heving av vegstandard.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP OG UTVIDET BRUK AV VEGEN

§ 15.1 Tilknytningsavgift for nye eiendommer

Nye eiendommer (matrikkelenhet – herunder festenummer eller seksjonsnummer) sikres eierskap i vegen og veglagets ekstraordinære kostnader i utbyggingsfasen dekkes ved at eiendommene betaler en tilknytningsavgift.

Avgiften er et engangs kapitalinnskudd. Årsmøtet fastsetter årlig størrelsen på tilknytningsavgiften for hytter/leiligheter. Tilknytningsavgift for andre type eiendommer fastsettes av styret.

Ved fradeling av byggeklar eiendom, skal tilknytningsavgift betales av medeieren som fradeler eiendommen. Medeier kan avtale betaling med eventuell utbygger. Tilknytningsavgift skal betales når eiendommen er overlevert sluttkunde.

Ved enighet med medeier i veglaget eller utbygger, kan veglaget kreve inn tilknytningsavgift på forskudd. Forskuttert tilknytningsavgift skal fram til vegen er opprustet brukes for å dekke utgifter til standardheving.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen
Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk
Styret kan fatte vedtak om restriksjoner på kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift
Kostnader til vintervedlikehold skal fordeles etter andeler, jf. § 5.1 og § 5.3.

§ 17. AREAL TIL UTVIDELSE AV VEGOMRÅDET
Ved framtidige utbedringer av vegen som medfører utvidelse av vegområdet skal medeierne stille areal til disposisjon.

Grunneier av areal som avstår grunn til utvidelse av vegområdet har krav på vederlag for arealet som avgis. Krav om vederlag settes fram for styret innen en måned etter at varsel om tiltak er mottatt.

§ 18. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 3/4 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

Vedtektene kan ikke endres før det har gått tre år regnet fra når saken ble avsluttet. Unntak under vil være gjeldende.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 5.3 (eiendommer med rett på vederlagsfri veg), § 8 (mindretallsvern), § 18 (vedtektsendring) og § 19 (oppløsning av veglaget) kan ikke endres. Unntak fra kravet om 3/4 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

§ 19. OPPLØSNING
Veglaget oppløses om vegen blir overtatt av det offentlig. Vedtak for offentlig overtagelse krever alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene.

Ved oppløsning av veglaget på grunn av andre forhold enn offentlig overtagelse, skal de opprinnelige vegeierne overta vegen om ikke annet er avtalt.

6. Interimsstyre
- - - (se original rettsbok) - - -

7. Sakskostnader
- - - (se original rettsbok) - - -

7.1 Endring av sakskostnader
- - - (se original rettsbok) - - -

7.2 Fordeling av sakskostnader

- - - (se original rettsbok) - - -

8. Midlertidige regler

- - - (se original rettsbok) - - -

9. Ikrafttredelsesdato

- - - (se original rettsbok) - - -

10. Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst. Ved tinglysing vil retten be om at følgende blir anmerket i grunnboken: «*Bruk av Fremre Svinslavegen veglag med bestemmelser*».

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
98	1		
98	27		
98	28		
98	39		
98	40		
98	41		
98	42		
99	1		
99	4		
99	5		
100	1		
100	2		
100	3		
100	4		
100	5		
100	8		
100	9		
100	10		
100	11		
100	12		
100	13		
100	14		
100	17		
100	19		
100	21		
100	22		
100	23		
100	24		
100	25		
100	26		
100	27		
100	28		
101	1		
101	2		
101	3		
102	1		
102	2		
102	3		

115	39		
115	40		
115	45		
115	46		
115	49		
115	50		
117	3		
117	7		
117	8		
118	1		
118	3		
119	1		
119	2		
120	1		
120	2		
120	3		
120	4		
120	5		
120	7		
120	11		
120	12		
121	1		
121	9		
121	14		
121	17		
182	30		

11. Slutning

Jordskifteavgjørelsen har fått slik

slutning:

1. Saken gjennomføres som beskrevet i punkt 1 til 10.

2. Bruksordningsregel for Sameiet Svinslåvegen:
   Sameiet Svinslåvegen skal dekke sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene på Fremre Svinslåvegen veglag gjennom et årlig vedlikeholdsbidrag.

   Utregning av vedlikeholdsbidrag fra Sameiet Svinslåvegen skal gjøres på følgende måte:
   Antall bebygde fritidseiendommer innenfor vegstrekningen til Sameiet Svinslåvegen x halv årlig avgift for fritidsbolig i Fremre Svinslåvegen = sum årlig vedlikeholdsbidrag.

   Vederlaget skal bidra til årlig vedlikehold av Fremre Svinslåvegen. Sameiet Svinslåvegen skal ikke innkreves for kostnader knyttet til større tiltak eller heving av vegstandard.

3. Følgende avtaler opphører fra saken er rettskraftig.
   - Avtale mellom Kvitfjell Vest VA AS s.u.s og vegselskapene for Svinslåvegen. Segelstadsetervegen og Myrsetervegen, datert 04.11.2001.
   - Avtale mellom Kvitfjell Vest AS og vegselskapene for Svinslåvegen. datert 04.11.2001.

110	117		
111	1		
111	2		
111	4		
111	9		
111	10		
111	13		
111	14		
111	16		
111	17		
111	18		
111	19		
111	20		
111	21		
111	26		
111	167		
111	168		
111	169		
111	170		
111	171		
111	172		
111	173		
111	174		
111	175		
111	176		
111	178		
111	179		
111	180		
111	181		
111	182		
111	183		
112	1		
113	1		
113	5		
113	9		
113	11		
113	12		
114	1		
114	4		
114	9		
114	10		
114	11		
114	12		
114	13		
114	14		
115	3		
115	4		
115	7		
115	18		
115	22		
115	24		
115	26		
115	31		
115	33		
115	35		
115	36		
115	37		
115	38		

- Avtale mellom Kvitfjell Vest AS og vegselskapene for Svinslåvegen, datert 14.11.2004.

4. Etablerte velforeninger og sameier skal innen 1. juli 2025 endre sine vedtekter, slik at de følger opp bestemmelsene i vedtektene § 5.1 siste avsnitt.

5. Medeiere eller utbygger som etablerer nye utbyggingsfelt er pliktig til å etablere velforeninger. Ved oppretting av nye velforeninger, skal bestemmelsene i vedtektene § 5.1 siste avsnitt ivaretas.

6. Veglagets interimstyre skal samarbeide med Kvitfjell Vest AS for videreføring av avtaler med entreprenør mm.

7. Hver enkelt medeier skal betale kroner 2.000,- per andel som innskudd til veglaget. Unntatt fra dette er de opprinnelige vegeierne. Styret i veglaget bestemmer når faktura skal sendes ut.

Sak 23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen er herved avsluttet.

05.11.2024

Rune Krok

Rett utdrag

Grethe M Volden
Grethe Marie Volden

STATENS KARTVERK

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

*) 1. Seksjonen er historisk
*) 2 Eiendommen er ikke tinglyst.
*) 3 Sammenslått med gnr. 104 bnr 500
*) 4 Sammenslått med gnr 104 bnr 545
*) 5 ikke tinglyst festekontrakt. Kan ikke registreres på tur. Uten festekontrakt
*) 6. Sammenslått med gnr. 104 bnr. 53

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

Dok 9121

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse	Dato
23-051844REN-JVIN/JLHM	28.04.2025

Tinglysing - 23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Se tabell for oversikt over eiendommer saken skal tinglyses på, fra side 85 i vedlagt tinglysingsutdrag. Alle eiendommene er i Ringebu kommune.

Saken gjelder rettsendrende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene, «*Bruk av Fremre Svinslåvegen – veglag med bestemmelser*». se side 85 i utdraget.

Tinglysingen er fritatt for gebyr. jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727265
Vestre Innlandet jordskifterett
Postboks 137, 2601 Lillehammer

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres. Dersom Kartverket har spørsmål til tinglysingsutdraget, ta kontakt med jordskifteretten.

Har dere spørsmål ta kontakt med jordskiftedommer Rune Krok per epost:
rune.krok@domstol.no

Postadresse
Postboks 137 2601 Lillehammer

Besøksadresse
Elvegata 19 Lillehammer
Nord Aurda rådhus Fagernes

E-post
jvinpost@domstol.no

Internet
www.domstol.no

Telefon
61991500

Organisasjonsnr.
926727265

Med hilsen
Vestre Innlandet jordskifterett

Grethe Marie Volden
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

ERKLÆRING OM VEIRETT

Doknr: 124076 Tinglyst: 13.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HJEMMELSHAVERE

Undertegnede er hjemmelshavere til følgende eiendommer, alle i Ringebu kommune:

Knr/gnr/bnr:	Navn:	Fnr.
• 520/109/10	Liv Eva Hagen John K. Hagen	231052 [redacted] 221250
• 520/104/2	Kjerstin Green	011150 [redacted]
• 520/103/2 og 7	Britt Karin Lien Kai Tore Lien	100856 [redacted] 071055
• 520/102/2	Roger Lien	190738 [redacted]
• 520/103/1	Unni Thulien Emort Thulien	020454 [redacted] 070548
• 520/109/1,2	Mari Kathrine Berge	180777 [redacted]
• 520/104/4	Tore Brandstadmoen Segelstad	010177 [redacted]
• 520/102/1	Terje Gunstad	210467- [redacted]
• 520/104/1	Margrethe Nybakken Einar Nybakken	161141 [redacted] 220845

SETERVEGEN

Deler av **Setervegen** - fra enden av fylkesveien ved Rønningen og inn til krysset ved Vei 4 og 5 - går over våre eiendommer. Denne delen av **Setervegen** er inntegnet med rødt på **vedlegg 1**.

VEIRETT TIL SETERVEGEN

Alle eiere/festere av eiendommer som angitt på vedlagte kart, **vedlegg 2,** eiere/festere av eiendommer som utgår fra disse ~~**og for øvrig andre eiendommer som må benytte denne delen av Setervegen som adkomst til eiendommer**~~, har rett til å benytte veien. Disse har rett til bilkjøring og annen adkomst til eiendommene, rett til å drifte og vedlikeholde veien, herunder å asfaltere den samt etter nærmere avtale med berørte grunneiere å foreta nødvendige traseendringer og annen utvidelse dersom dette viser seg nødvendig.

Rettighetshaverne plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til nødvendig drift og vedlikehold av denne delen av **Setervegen** fordelt på de som til enhver tid nyttiggjør seg denne. Selve veiretten er evigvarende og vederlagsfri. De 33 andelseierne i Setervegen (Svinslåvegen, Segelstadsetervegen og Myrsetervegen), og/eller de som har avgitt grunn til hele Setervegen skal ved bruk ikke dekke noen andel av drifts- og vedlikeholdskostnader av denne delen av **Setervegen.**

Ved mislighold av denne avtale tilbakeføres disposisjonsretten av veien til Vegselskapet vederlagsfritt. Vegselskapet forbeholder seg da retten til å kreve inn bompenger.

Rett kopi bekreftes
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig

TINGLYSNING

Denne erklæringen skal tinglyses på våre eiendommer, og kan ikke endres eller slettes uten forutgående skriftlig bekreftelse fra rettighetshaverne. Kostnaden til tinglysing bæres av rettighetshaverne.

Ringebu, den 20/11 2011

Kjerstin Green
Kjerstin Green

Terje Gunstad
Terje Gunstad

Emort Thulien. Unni Thulien
Unni Thulien og Emort Thulien

Roger Lien
Roger Lien

Britt-Karin Lien Kai Tore Lien
Britt Karin og Kai Tore Lien

Liv E Hagen - John K Hagen
Liv Eva og John K. Hagen

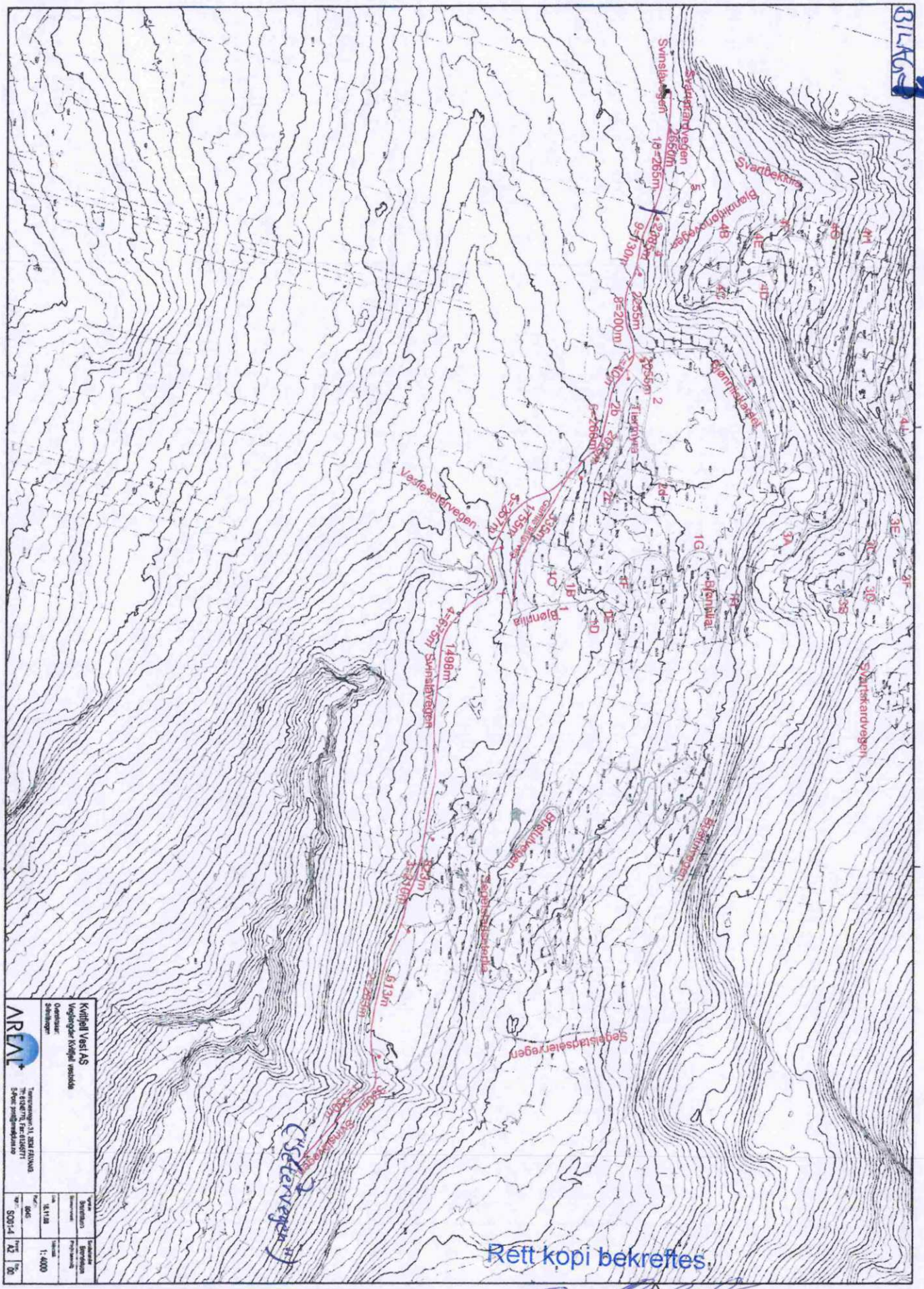
Mari Berge
Mari Kathrine Berge

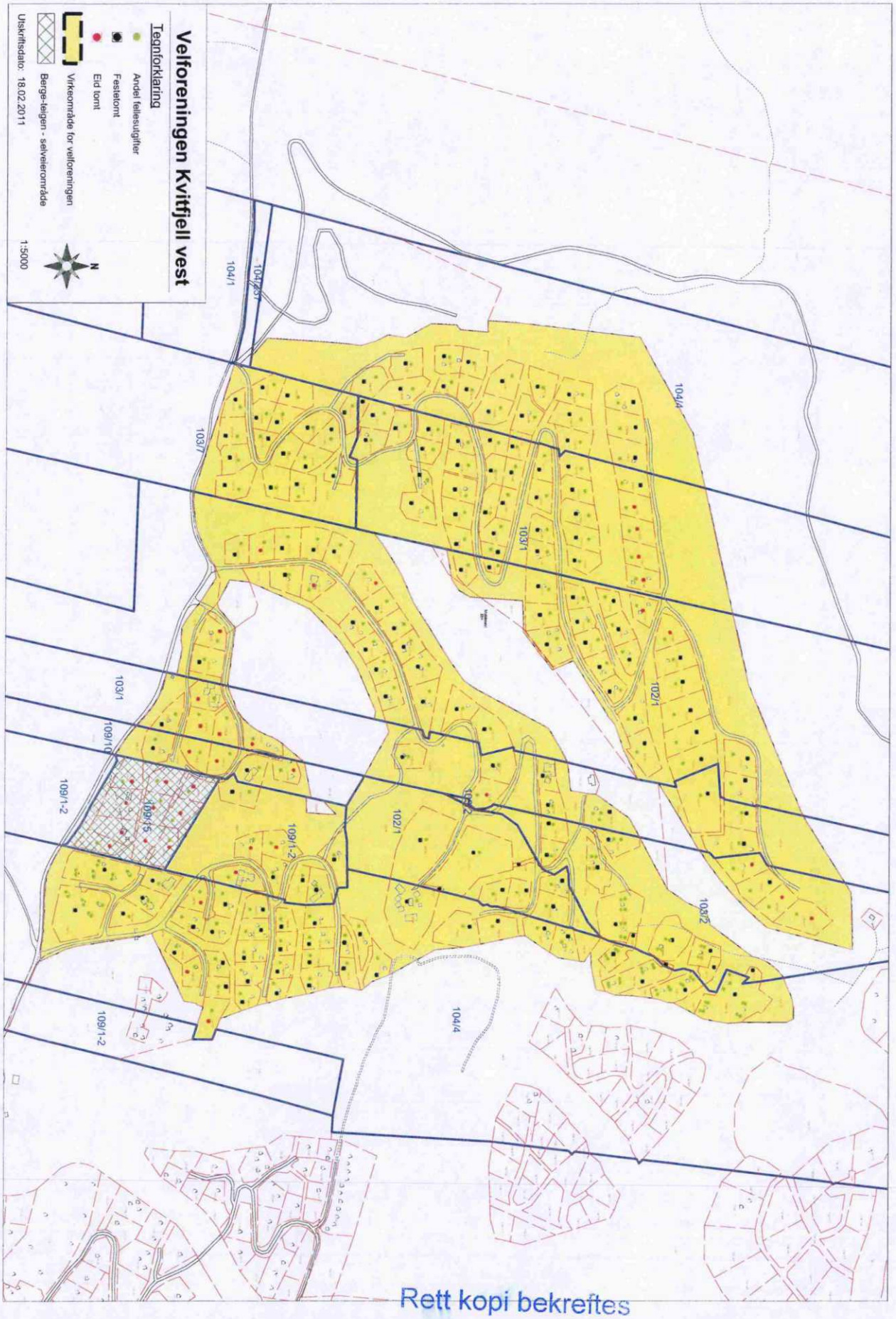
Tore B. Segelstad
Tore B. Segelstad

Margrethe Nybakken Einar Nybakken
Margrethe og Einar Nybakken

6923 / 127885.doc / 15.11.11 11:27

Rett kopi bekreftes
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig


BILAG
Svinslavegen
Svartskardvegen
Svartbekkvegen
Bjørnhaugvegen
Vestlegeitvegen
Bjørnhaug
Svartskardvegen
Bjørnhaugvegen
Segelstadsetervegen
Rett kopi bekreftes.
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig



Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkan

Bilag 2

Gårds og bruks nr for velmedlemmene i Velforeningen Kvitfjell Vest

Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.
104/34	102/12	109/40	103/107	103/50	103/89/2
104/33	102/13		103/108	103/51	103/89/3
104/32	102/29	103/116	103/61	103/52	103/89/4
104/59	102/14	103/117	104/80	104/53	104/117/1
104/61	102/28	103/115	104/69	104/64	104/117/2
104/60	102/15	103/118	104/79	104/65	104/117/3
104/62	102/27	103/114	104/68		104/117/4
104/63	102/16	103/119	[redacted]	104/29	104/117/5
104/38	102/26	103/113	103/56	104/29	104/117/6
104/35	102/17	103/120	103/57	104/29	104/117/7
104/37	102/25	103/112	103/62	104/29	104/117/8
104/36	102/18	103/71	103/58	104/29	
109/31	102/24	103/110 & 103/11	103/63	104/29	103/88/1
109/26	102/19	103/69	103/59	104/29	103/88/2
109/27	103/91	104/87	103/53	104/29	103/88/3
104/39	102/20	103/67	103/60	104/29	103/88/4
104/44	102/21	104/88	102/39	104/29	104/116/1
104/40	102/22	103/66	102/56	104/25	104/116/2
104/45	103/31	103/70	102/40	104/25	104/116/3
104/41	103/30	103/68	102/55	104/25	104/116/4
104/46	102/30	103/84	102/61	104/25	104/116/5
104/42	102/31 & 65	103/72	102/54	104/25	104/116/6
104/47	104/54	103/76	102/43	104/25	104/116/7
104/43	103/33	103/73	102/41	104/25	104/116/8
109/28	103/34	103/74	102/57	104/25	
109/29	103/35	103/75	102/42		103/87/1
109/41	103/36	103/77	102/58	103/54	103/87/2
109/30	102/33	103/78	102/59	103/54	103/87/3
104/48	102/35	104/89	102/60	103/54	103/87/4
104/49	102/34	104/86	102/44	103/85	104/115/1
104/50	104/58	104/85	102/45	103/85	104/115/2
104/51	104/57	104/82	102/46		104/115/3
103/65	102/32	104/84	102/47		104/115/4
102/36	104/56	104/81	102/48	104/118/8	103/87/5
102/36b	104/55	104/83	102/49	104/118/9	103/87/6
109/42	102/37	103/79	102/50	104/118/10	103/87/7
103/27	104/73	103/102	103/47	104/118/11	103/87/8
109/25	104/75	103/80	102/51		
103/26	104/76	103/103	102/53	104/118/1	103/86/1
109/23	104/74	103/81	103/55	104/118/2	103/86/2
109/21		103/104	103/45	104/118/3	103/86/3
103/29	109/33	103/82	103/44	104/118/4	103/86/4
109/22	109/35	103/105	103/43	104/118/5	
109/24	109/36	103/83	103/42	104/118/6	104/245
103/28	109/37	102/66 & 103/109	103/41	104/118/7	104/246
102/10	109/38	102/62	103/48		104/247
102/11	109/39	103/106	103/49	103/89/1	109/47

Tingl. pkt. gnr 102 bnr 36, 363 eksisterende, Tsl. på alle bnr. på gnr 64 bnr 29 og bnr 25
ok i mnt Jens Sobersi adv. fullmakt Wiesholm

Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig

Bjønnlia 46

HØYDE OVER HAVET

725 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 26 m
- 652 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 12

DAGLIGVARE

Coop Extra Fåvang	12 min
Kiwi Fåvang	12 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	42 min
Lillehammer	52 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 48 min

AKTIVITETER

Strand skole	9 min
Fåvang stadion	12 min
Nord-Fåvang skole håndballbane	13 min
Nærmiljøanlegg ballmiljø	13 min
Sør-Fåvang skole	18 min
Ringebuhallen	19 min
Ringebu stadion	20 min
Kaupanger	20 min

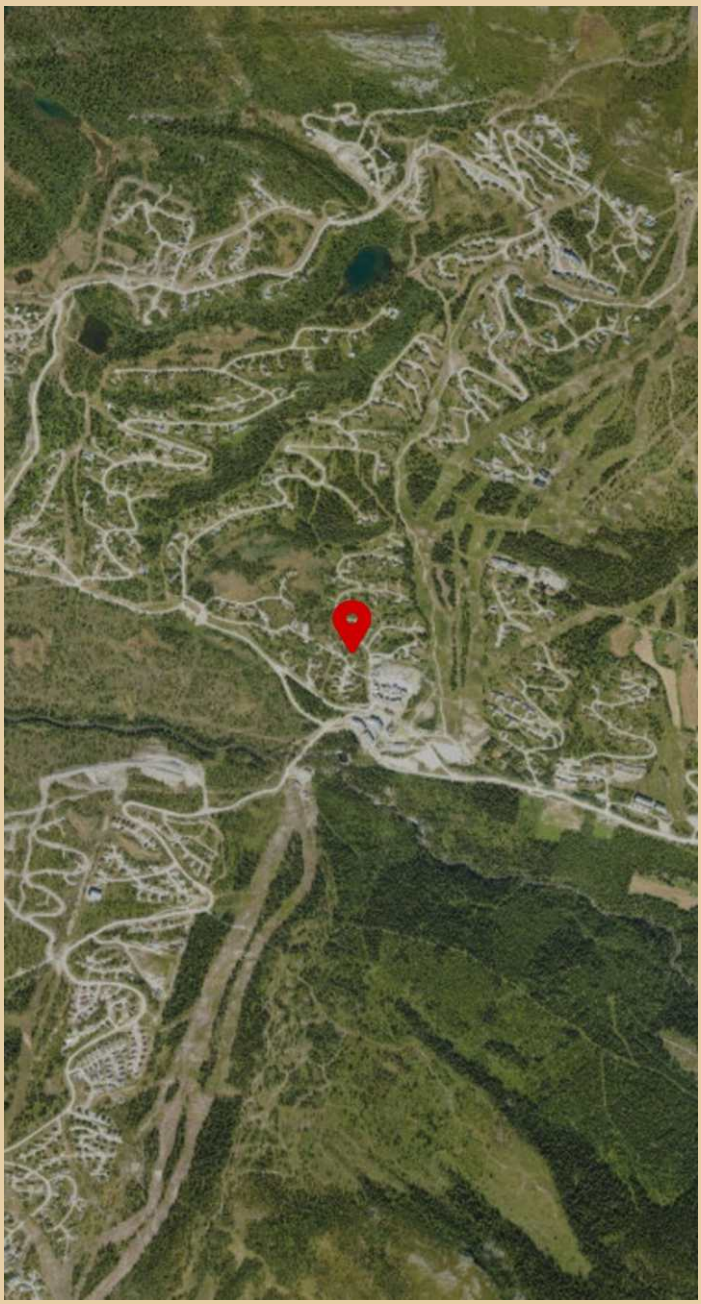
SPORT

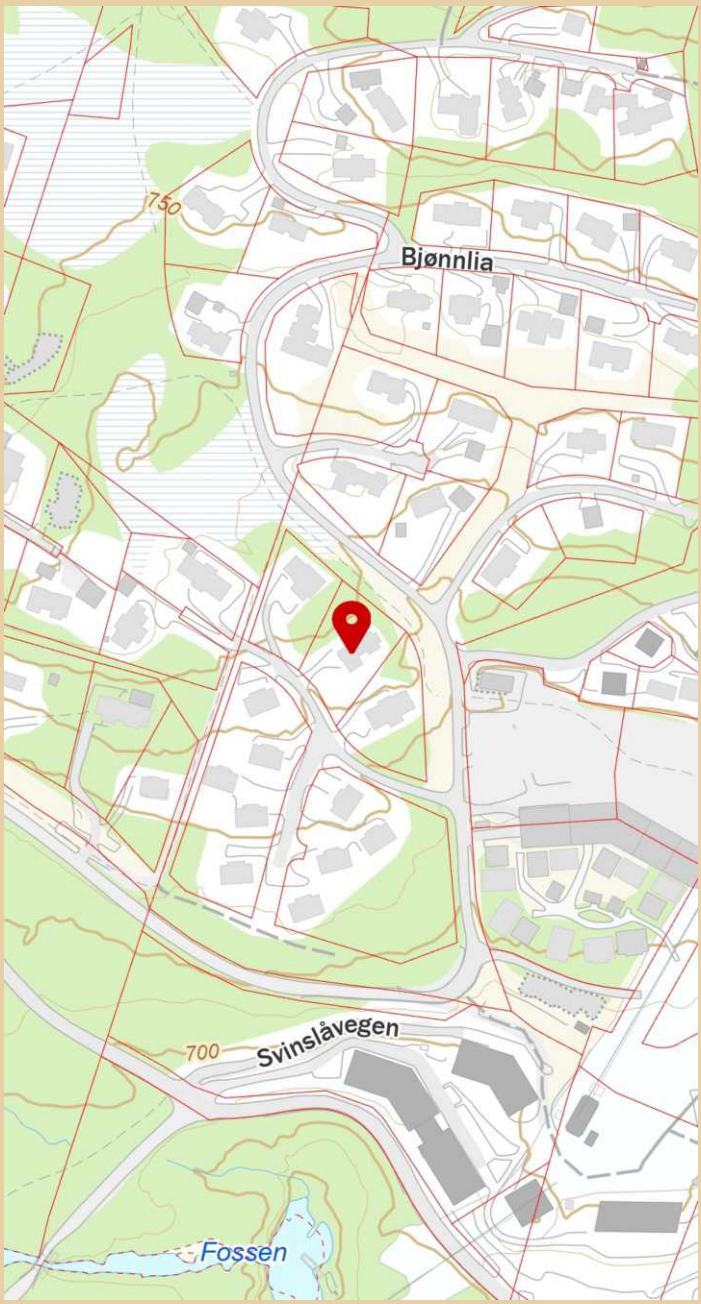
Strand skole	9 min
Fåvang stadion	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvitfjell stasjon	11 min	
Linje F6	9.9 km	
Rønningen	18 min	
Linje 252	1.7 km	
Godlia	5 min	
Linje 252	2.7 km	

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjønnlia 46, 2634 Fåvang
Gnr. 104, Bnr. 33, Ringebu kommune.

Oppdragsnummer:
55260180

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 906 10 172

E-post: stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
