



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SVINSLÅVEGEN 169

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

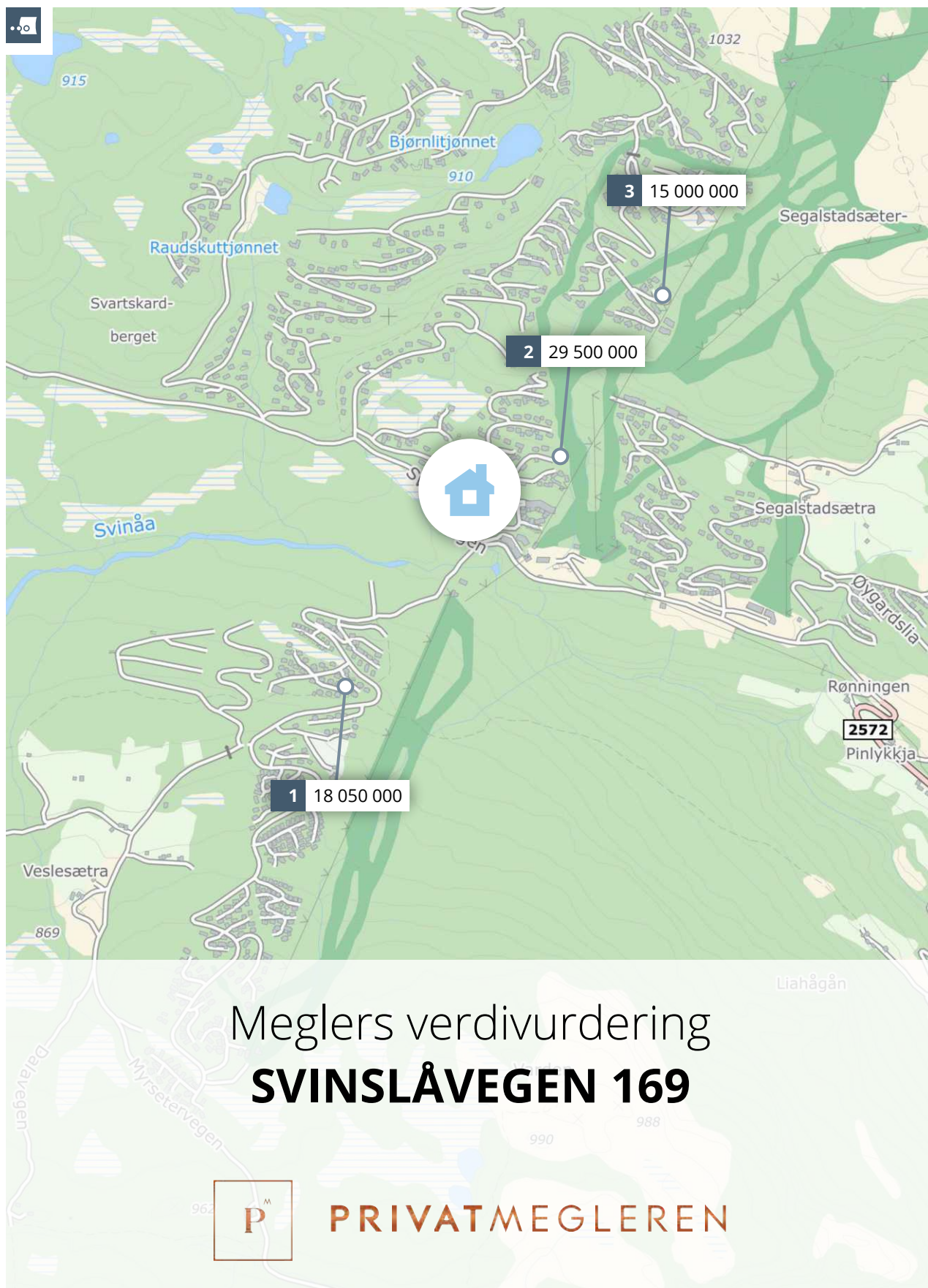
Opplysninger fra Ringebu kommune

Informasjon fra velforeningen Kvitfjell Vest

Kopi av tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



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





Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 109 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU
GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

24 500 000

-	24 500 000	104 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt	2 096 m²					
Byggeår	2025					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Morkvegen 22 197 m² 2025 759 m² 4 sov	19.12.2024	18 050 000	18 050 000	0	18 050 000	91 624
2 Bjønnlia 53 340 m² 2022 2 062 m² 5 sov	20.04.2023	37 000 000	29 500 000	0	29 500 000	86 765
3 Svartskardvegen 418 164 m² 2016 1 008 m² 5 sov	25.01.2023	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000	91 463

Velkommen til denne fantastiske flotte hytta fra Eikås Hytter. Den er fra 2025 og har en særdeles høy standard og praktisk planløsning. Den har flere unike designelementer og OJ Design har utført mye interiørarbeidet med blant annet tilpasset kjøkken, bad, garderober, senger og peis. Hytta har 5 eller 6 soverom, alt ettersom hvordan man vil bruke romløsningen. Det er et mastersoverom med bad. Det er 3 bad totalt samt et ekstra wc. Alt er lekkert utført i høy kvalitet!
Det er lagt vekt på praktiske løsninger med blant annet garasje med overbygd tilgang til hytta. I gangen er det tilgang til vaskerom, svært romslig garderobe og wc.

Hytta ligger på en liten kolle med flott solgang og utsikt mot Varden. Umiddelbar tilgang til langrennsløyper og alpinbakken. Hvis man vil ta seg et restaurant besøk så er det gangavstand til både Tyrihanstunet og Gondolen Fjellbistro samt delikatessbutikken HEV Deli.

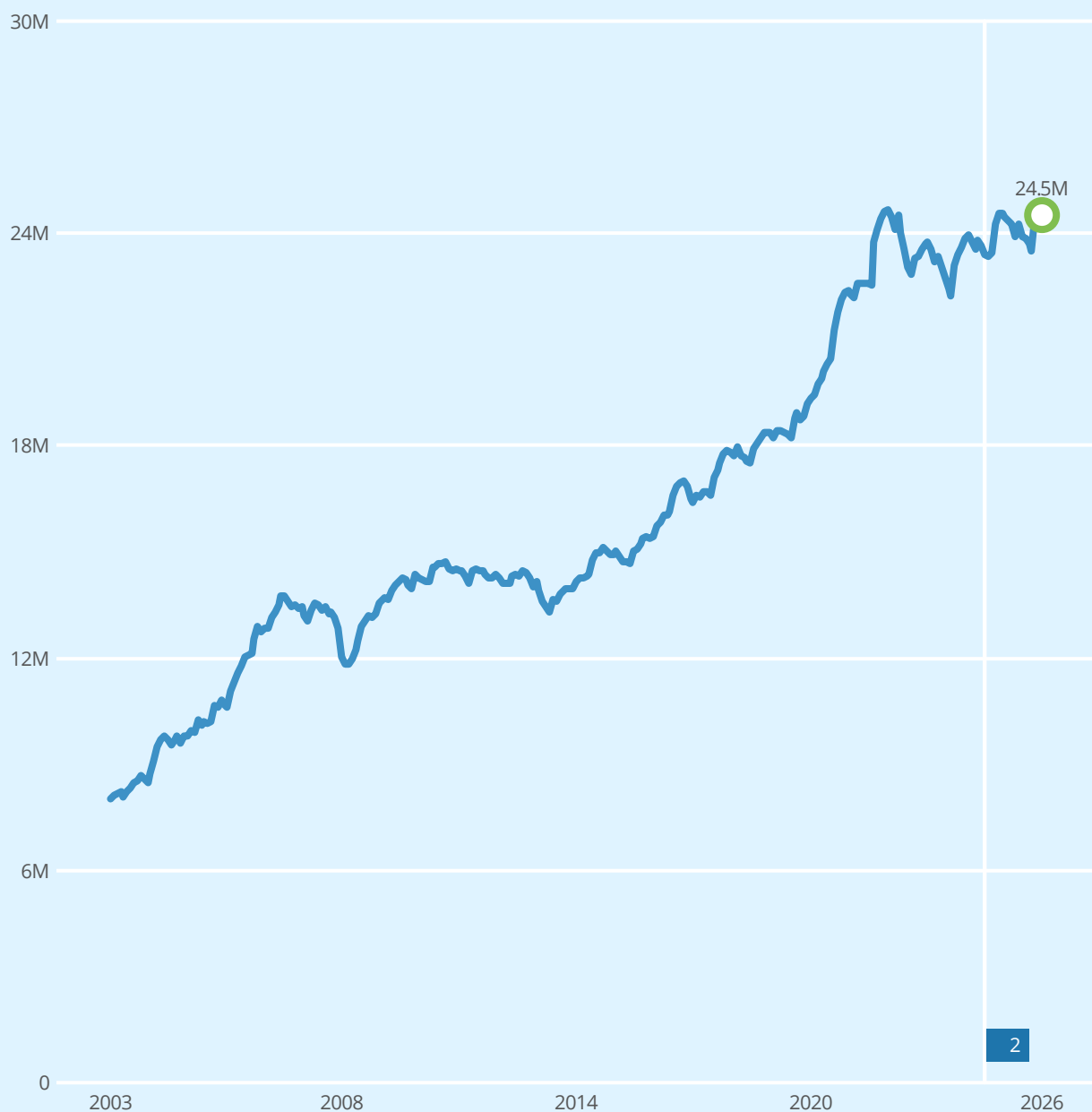
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Fritidsbygg

2

Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
15.03.2022	05.04.2022	16.06.2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	3

3

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.



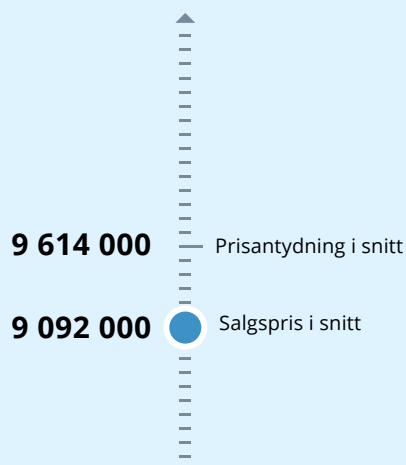
Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

67
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 6 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

225
dager

for 5.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG

 RINGEBU kommune

 gnr. 109, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20707-2488

Eiendomsverdi ref nr: CQ5023

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Kristian Langstrand



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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

InnlandsTakst AS - Org.nr 932 864 339

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729

Sertifikat

Verdittakst av bolig

Tilstandsrapport av boligegendom



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Eiendom med sentral plassering i Kvittfjell vest.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med torv. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør og terrasse dør i tre med 3-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Parkett. Fliser. Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Fliser. Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel.

Gasspeis.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftsetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Fliser på vegg. Panel i himling.

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Sluk i plast.

Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

Bad ved soverom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Fliser på vegg. Panel i himling.

Fliser på gulv. Varme i gulv.

2X Sluk i plast.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført

fuktsøk med egnet verktøy.

Bad i gang:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Fliser på vegg. Panel på vegg. Panel i himling.

Fliser på gulv. Varme i gulv.

2x Sluk i plast.

Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Kompositt/stein benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm med integrert avtrekk. Komfyr. Kombiovn. 2x Oppvaskmaskin.

Kjøleskap. Kjøleskap/frysenskap. Vinskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. «SafetyBag». Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Det er installert jordvarme.

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.

Oppvarming består av: Strøm/jordvarme. Gass.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Gasspeis.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Alle gulv.

Se også boligens energiattest.

Vannbåren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Eiet skrånende naturtomt tomt på 2 096,20 m². Gruset gårdsplass.
Snødekt terreng.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

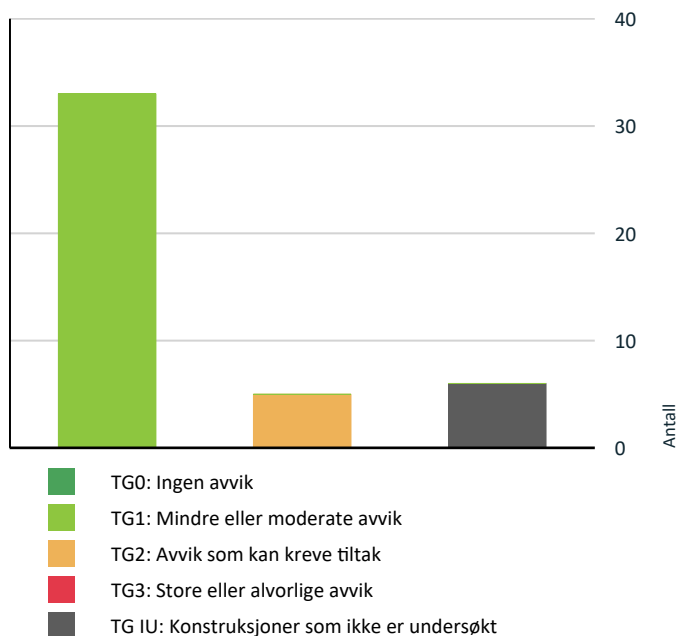
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad ved soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad ved soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i gang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

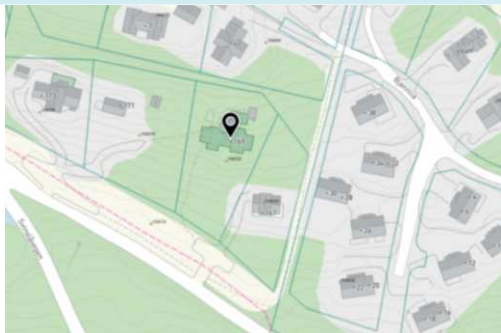
! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad ved soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Opplysninger er hentet fra
eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
Oppvarming består av Gass. strøm/jordvarme.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Taktekkingen er snødekt.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taket snødekt. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking når taket er snøfritt. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Anm: Gjenstående overflatebehandling enkelte steder.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Anm: Gjenstående overflatebehandling enkelte steder.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Undertaksbord. Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Steinlagt areal og terrasseplattning mot sør. Konstruksjoner og synlige overflater på terrasseplattning i treverk. Fundamentert på betongvanger.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Parkett. Fliser.
Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Fliser.
Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling.

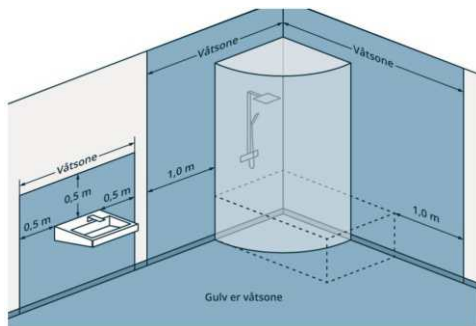
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.



Våtzone.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 19mm.

LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling.

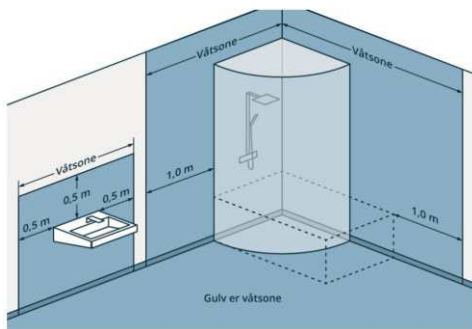
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.



Våtsone.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varme i gulv.

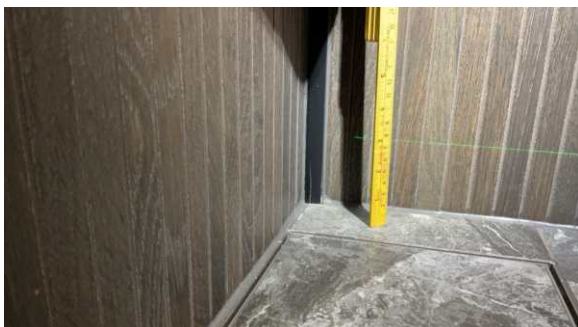
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Målt fall til sluk: 17mm.



Ingen oppbrett av membran ved terskel.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2X Sluk i plast.



Kontroll av sluk.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

1.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

1.ETASJE > BAD I GANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel på vegg. Panel i himling.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD I GANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Bom/hulldyd på flis ved dør.



Målt fall til sluk: 31mm

1.ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2x Sluk i plast.



Kontroll av sluk



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier

1.ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt toalett. «SafetyBag».

1.ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD I GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Kompositt/stein benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm med integrert avtrekk. Komfyr. Kombiovn. 2x Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Kjøleskap/frysenskap. Vinskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. «SafetyBag». Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

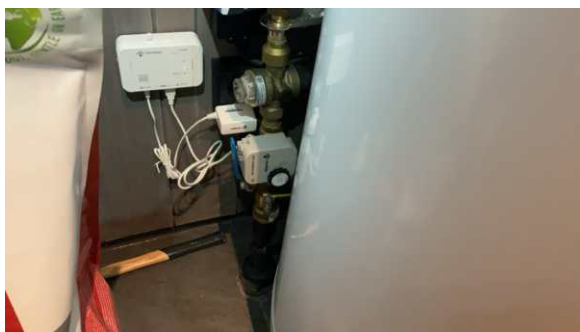
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.



Stoppekran plassert på teknisk rom.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert jordvarme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm/jordvarme. Gass.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Gasspeis.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Alle gulv.

Se også boligens energiattest.

TG I Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Fordelersskap til gulvvarme plassert på teknisk rom.

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 forenklete 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 med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
3. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap plassert på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG IU Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiet skrånende naturtomt tomt på 2 096,20 m². Gruset gårdsplass. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

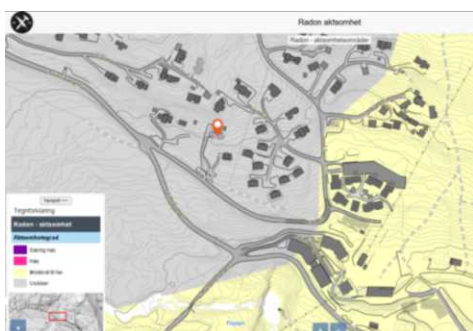
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.



Bygningen ligger i et område som er definert med usikker aktsomhetsgrad i kartet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2025

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Garasje med 1 oppstillingsplass og bakenforliggende bod. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdører i tre. Leddport til garasje med elektrisk garasjeportåpner. Gulv støpt på grunn. Innlagt strøm. Ladepunkt for el-bil.

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

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

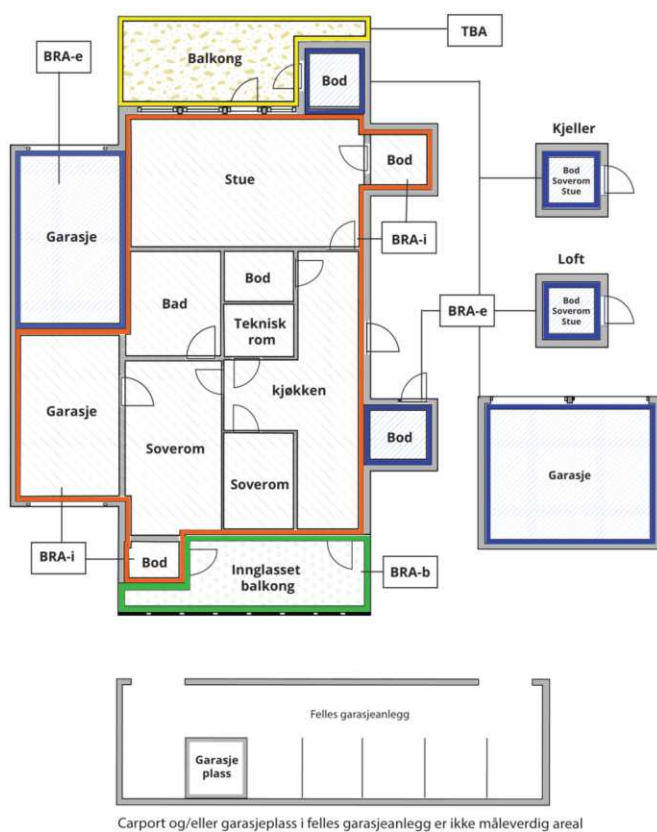
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						8	8
Loftsetasje	45			45			45
1.Etasje	180			180	71		180
SUM	225				71	8	233
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
Loftsetasje	Stue, bad, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Gang, teknisk rom med opplegg til vaskemaskin., stue/kjøkken, soverom, bad ved soverom, bad i gang, tv-stue, kontor, omkleddningsrom, toalettrom, bod, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,37 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,23 - 3,18 m og skråhimling..

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Kristian Langstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	109	32		0	2096.2 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Svinslåvegen 169

Hjemmelshaver

Engbretsen, Stine Schmidt. Andel 1/2

Person, Thomas. Andel 1/2

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Regulering

Kvitfjell vest

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Kvitfjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom	27.10.2025	Ferdigattest lagt til grunn.	Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	11.03.2026	Redigert tekst
3	11.03.2026	Redigert tekst

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

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](#)

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fukttutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Vask/teknisk rom er ikke utført som et komplett våtrom og er ikke vurdert som et våtrom. Det er flislagt gulv, men fallforhold tilfredsstiller ikke krav til våtrom ved byggeår. Vegger er utført uten bakenforliggende membran i våtsoner. Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55260047	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Person	Stine Schmidt Engebretsen

Gateadresse	
Svinslåvegen 169	
Poststed	Postnr
FAVANG	2634

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ML Bygg og Maskin AS har utført alt arbeid på bad/våtrom, sammen med rørlegger Arne Nyheim Rørlegger Service AS
Arbeid utført av	ML Bygg og Maskin As og Arne Nyheim Rørlegger Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet er nytt
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hytta er byggemeldt til Ringeby kommune som en del av nybygg
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arne Nyheim Rørleggerservice AS har utført alt arbeid på vann/avløp
Arbeid utført av	Arne Nyheim Rørlegger Service AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektriske installasjoner har blitt utført av Gausdal Elektro
Arbeid utført av	Gausdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Anlegget er helt nytt
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, vi har ladeboks gjennom Enea som er installert av Gausdal Elektro
-------------	---

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt av tømmerarbeid både av hytte og garasje er utført av Byggmesteren Hallingdal AS |
| Arbeid utført av | Byggmesteren Hallingdal AS |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Alt er papirer er utfyllt og vi venter på siste godkjennelse fra kommunen. Ferdigattest forventes før 1 mars. |
|-------------|---|
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Person	94ea24f736fe12da20c42e eb541855db9732c640	21.02.2026 20:57:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Engebretsen	f007d151b1e983722191810 e43e73ef4e16f840e	21.02.2026 21:04:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260047

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



Adresse

Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264913

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301397115

Gårdsnummer

109

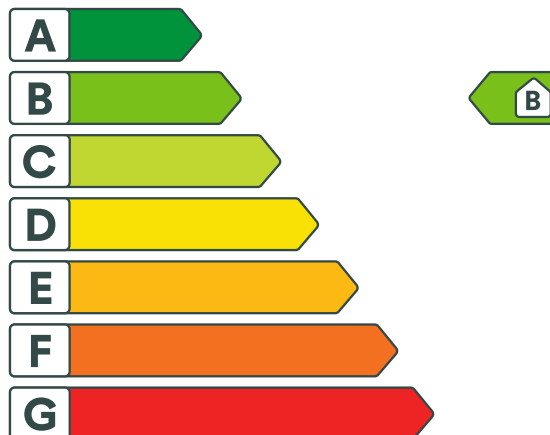
Bruksnummer

32

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


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

2025

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

225,0 m²

Oppvarmet bruksareal

225,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

96,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

105,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 846 kWh



Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG



Detaljering

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



Svinslåvegen 169, 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL VEST

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Ringeby 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 Ringeby 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 Kvifjell vest (U6,U7,U15) vedtatt av Ringeby kommunestyre 25.10.2001
- Reguleringsplan for U6E - Nirvana vedtatt av Ringeby 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 utsjaktning 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

Tekniske planer

Prosjektmaterialer 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.

.no og rammeplan for Vannforsyning i Kvittfjell, kommunestyresak 110/07. Prosjektmaterialiet 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. Fundament høyde 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 grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning 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 tomte) 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 vedlikeholdt 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 byggegrep, 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 Kvittfjell 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 fritidsboligheter 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- byggedetaljer.

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/fundament høyden 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 Ringeby 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 m² 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 utsjaktning 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 termostatsstyring 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, Kvittfjell 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 slutført.

2.5 TRAFØ, 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 ivarettatt. 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.



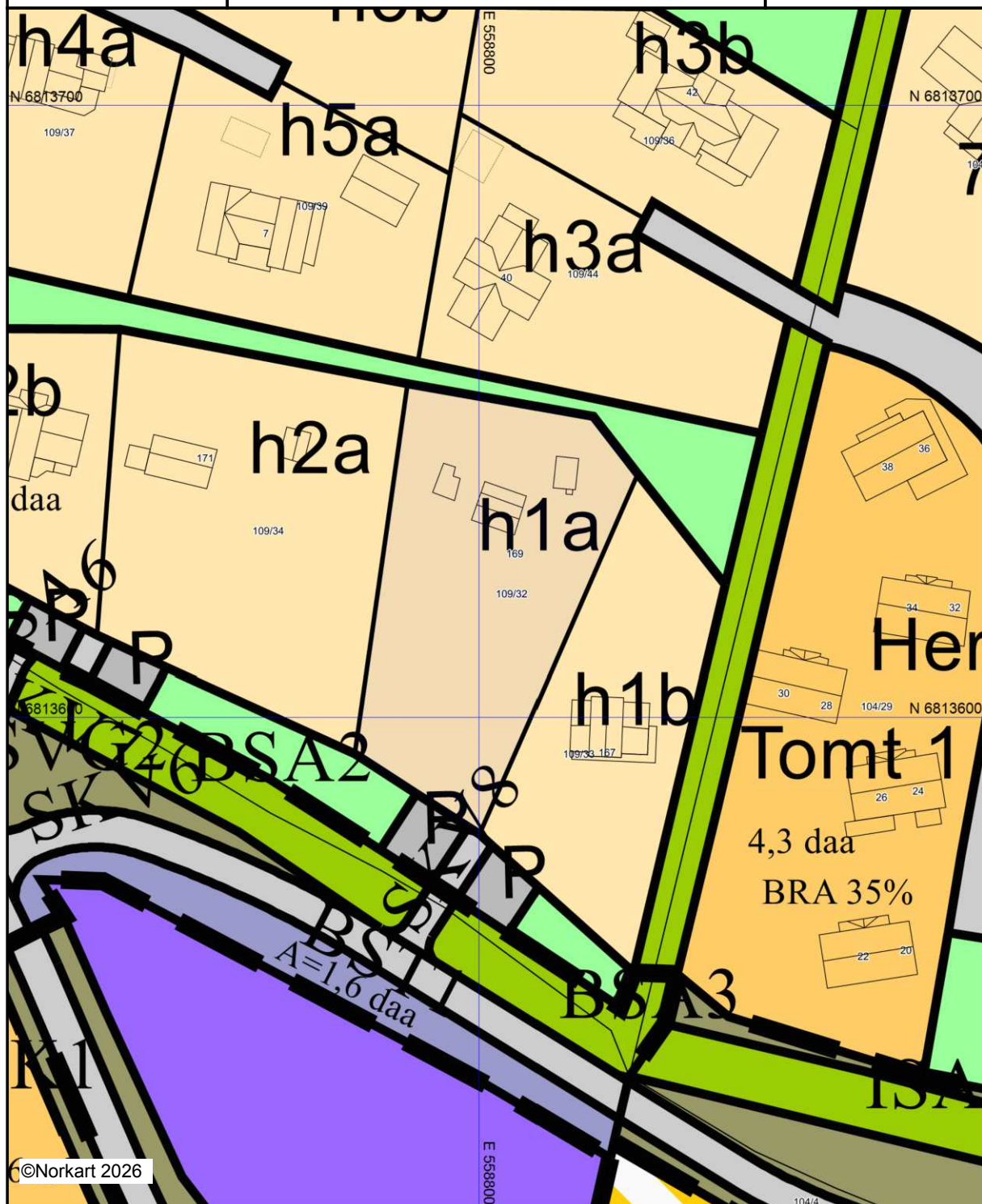
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/32
Adresse: Svinslåvegen 169
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



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

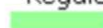
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Frittliggende fritidsbebyggelse
-  Konsentrert fritidsbebyggelse
-  Fritids- og turistformål
-  Næringsbebyggelse
-  Skianlegg
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

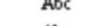
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 109/32
Adresse: Svinslåvegen 169
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 18.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 998 000,00 kr
Skatt	5 194,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.03.2009
Eiendomsstype	Fritidsbolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinslåvegen 169, 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
Eiendomsskatt	3 161,00 kr
Feiing	448,00 kr
Renovasjon	1 548,76 kr
Sum	5 157,76 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	512,81 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	0%	1 stk	495.00	1/1	0 %	495,00 kr	123,75 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	790400 promille	4.00	1/1	0 %	3 162,00 kr	790,25 kr
Vannmålerleie 1/2" (15 mm DN)	15%	1 stk	721.05	1/1	0 %	721,05 kr	333,86 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	15%	1 stk	7744.10	1/1	0 %	7 744,10 kr	3 081,30 kr
Akonto vann 2026	15%	15 m3	37.52	1/1	0 %	562,87 kr	248,54 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	15%	1 stk	5442.95	1/1	0 %	5 442,95 kr	2 187,74 kr
Akonto kloakk 2026	15%	15 m3	39.59	1/1	0 %	593,92 kr	265,27 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	20 773,14 kr	7 543,52 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Det bes om at alle parter gjøres oppmerksom på følgende:

Fra Ringeby 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.

Ringeby kommune, 24.2.2026.

Vei:

Vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:

Ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler:

Vannmåler skal leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 24.2.2026



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
8SEN0122819787	0	14.10.2025	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 18.02.2026 13:15

Eiendom 3439-109/32 Pallbutomt h1a

Bruksnavn	Pallbutomt h1a	Etablert dato	22.10.2003	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	2097,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3439	Beregnet areal	2096,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	109	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	32	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Svinslåvegen 169	2634 Fåvang	Midt-Strand	Fåvang	Ringebu

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.10.2003	Kart- og delingsforretning	3439-109/32	Mottaker	2097,6
		3439-109/15	Avgiver	-2097,6
23.10.2003	Grunneiendom fra feste	0520-109/15	Avgiver	0
		3439-109/32	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3439-109/32	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	156572896	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	
	Areal, (bebyggd/ubebgd)	40/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	36	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	36/0	36/0

Bygg 2 av 4: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	301397115	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.10.2024	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Energikilde	Elektrisitet
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	234,3/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	234,3/0	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	213,9/	Har heis	Nei
---------	---	-------------------------	--------	----------	-----

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0102		Hovedetasje	234,3	5	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	187/0	187/0
L01	Loft	0	0/0	47,3/0	47,3/0

Bygg 3 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	301397129			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.10.2024	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	45,2/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45,2/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	45,2/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	45,2	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45,2/0	45,2/0

Bygg 4 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	156572918			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	12/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	12/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	14/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	12/0	12/0



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 18.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6480573104	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	301397115	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6480573104.			

BruksenhetId	149138474	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	156572896	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	6480573107	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	301397129	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6480573107.

BruksenhetId	149139182	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	156572918	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149139182.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



PLAN OG TEKNISK

Eikås Hytter Og Hus AS
Eikenveien 280

27.10.2025

4596 EIKEN

Deres ref.:

Vår ref.: 24/4121-18 30

Ark.: GBNR-109/32

109/32 Ferdigattest

	Ringebu kommune Hanstadgt. 4 2630 Ringebu	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. (Delegert K.sak 77/21)			
		JplD: 25/16308			
Ansvarlig søker: Eikås Hytter Og Hus AS Eikenveien 280 4596 EIKEN		Tiltakshaver: Thomas Person Kleberget 22a 1524 MOSS			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse : Svinslåvegen 169		Gårdsnr. 109	Bruksnr. 32	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Nybygg fritidsbolig tilknyttet offentlig VA-nett og garasje samt tilhørende utenomhusanlegg.					
Vedtaksdato	Saksnr				
24/15430 – 24/16178	04.10.2024 /15.10.2024				
Dato for søknad om ferdigattest:		22.10.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.					

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Ikke målbare areal på hems, og areal som ikke har romhøyde som tilfredsstiller kravet til høyde i TEK17 § 12-7 første ledd bokstav c og d, er ikke godkjent som rom for varig opphold (soverom, stue, osv.)

Eier, fester og tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adresse-nummer. Adressenummeret skal være satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk.

Sted	Dato	Underskrift
Ringebu	27.10.2025	Lars-Ove Madshus
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Saksbehandler: Lars-Ove Madshus, tlf. 484 97 753

Med vennlig hilsen

Lars-Ove Madshus
Overingeniør

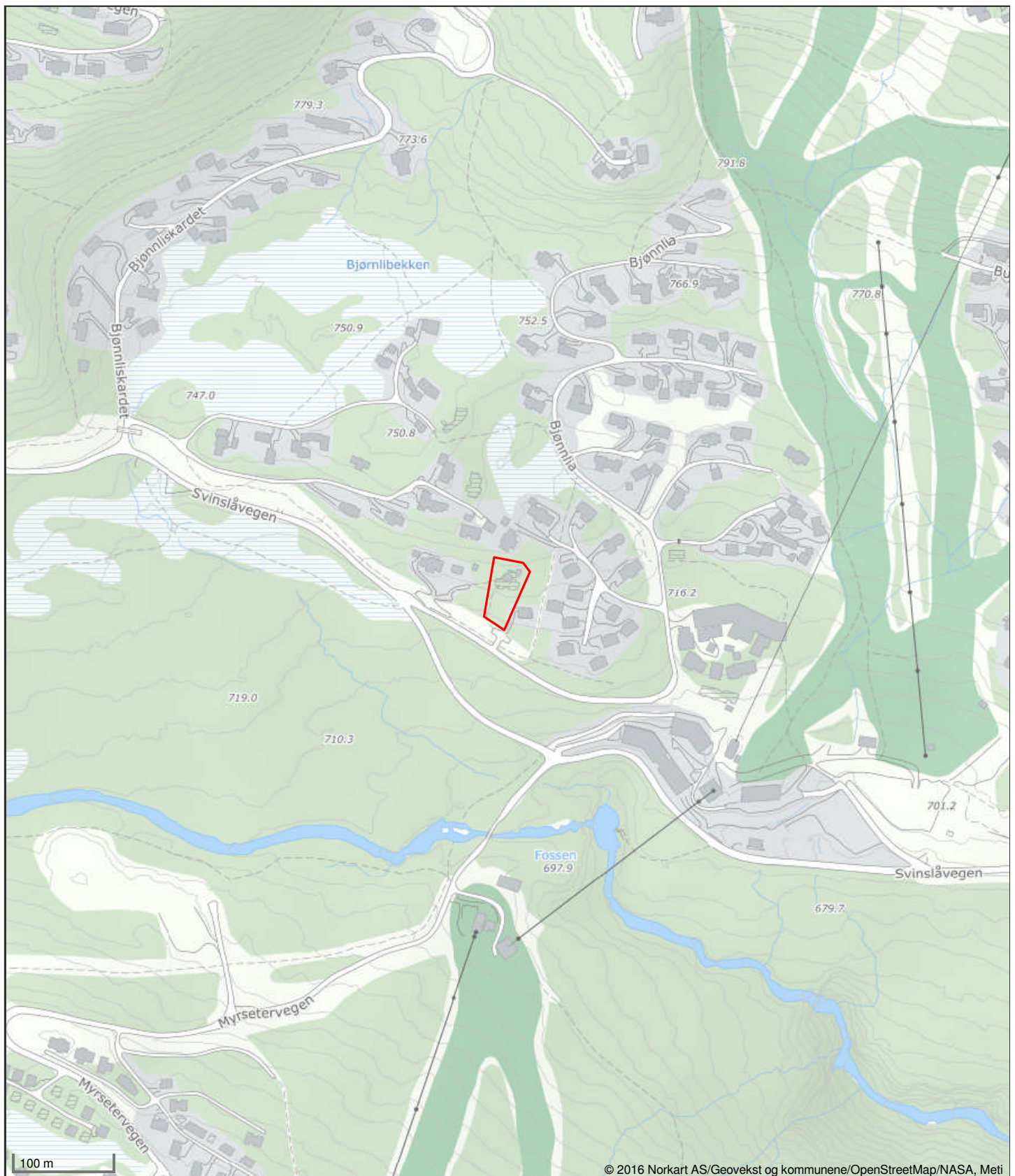
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Kopi:

Gunny Beate Segelstad	konsulent
Lene Ringlund Hagen	konsulent
Matrikkelføring byggesaker	
Ringebu	
Merete Morken	intern



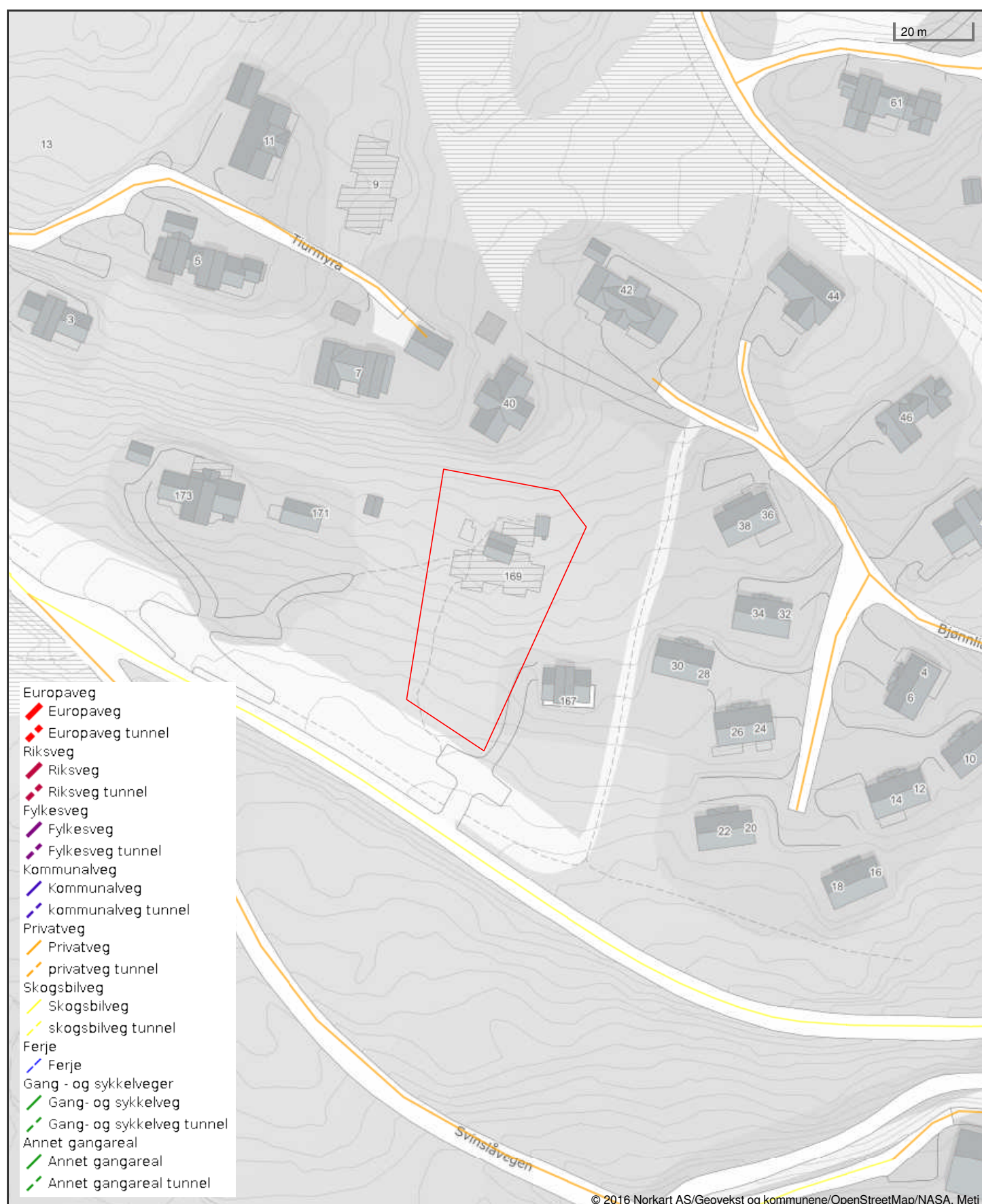
Oversiktskart for eiendom 3439 - 109/32//



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



Vegstatuskart for eiendom 3439 - 109/32//



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

Oversiktskart



Adresse: Svinslåvegen 169, 2634 Fåvang

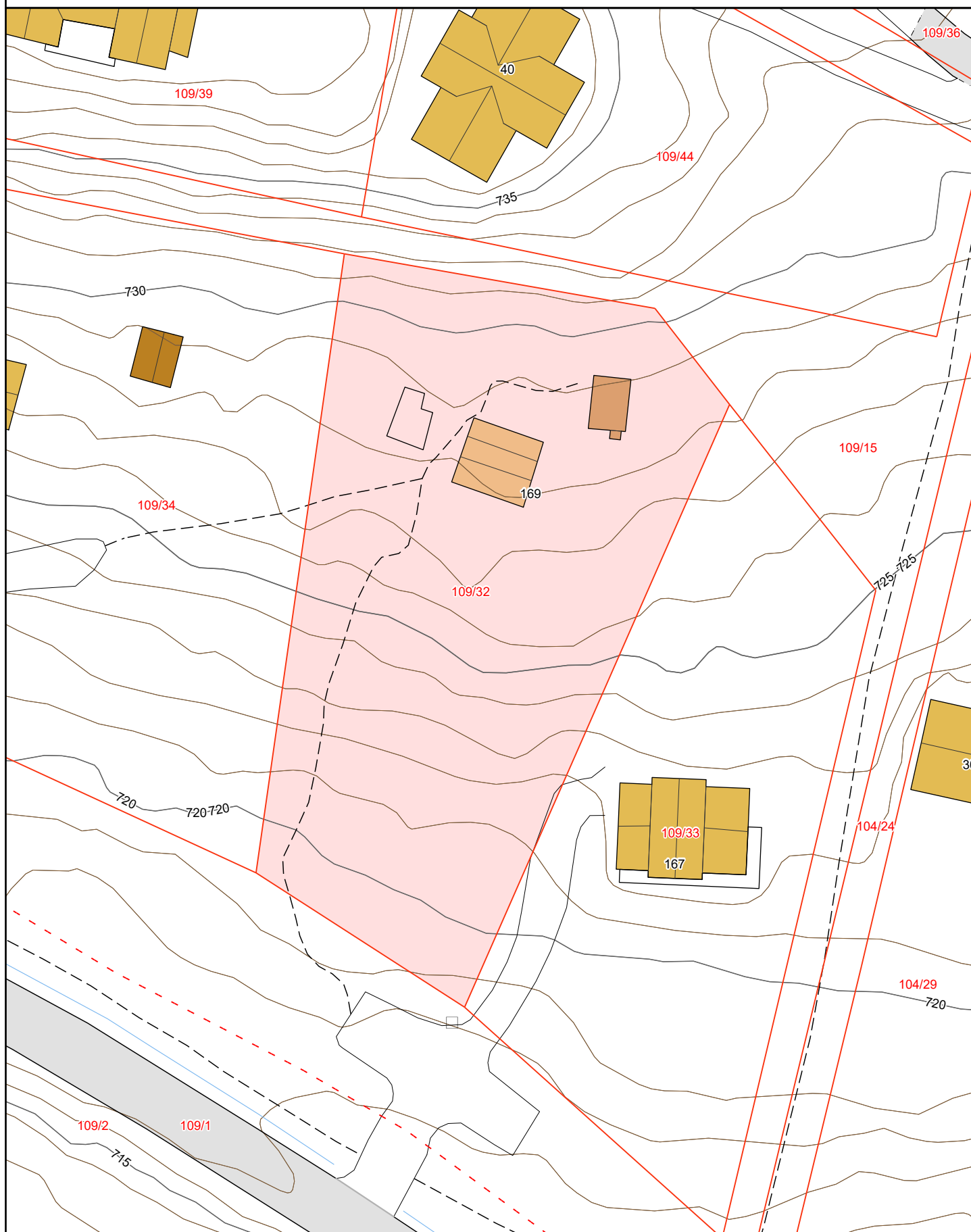
Gnr/Bnr: 3439/109/32/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 2096 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 18.02.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Svinslåvegen 169, 2634 Fåvang**
Gnr/bnr: **3439/109/32/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2096 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.02.2026

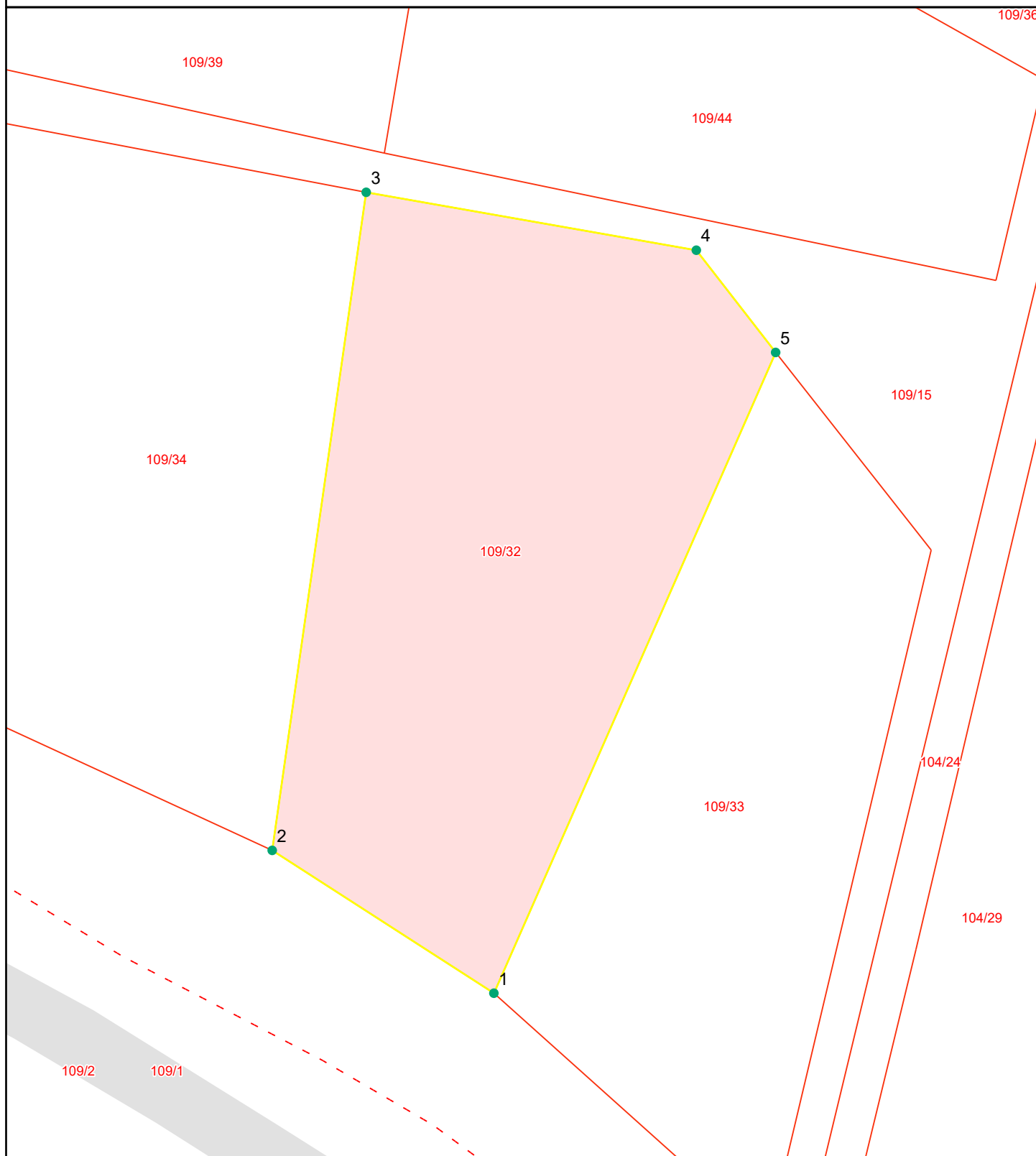


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 2096 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6813581	558800.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	24.27	0
2	6813594.12	558779.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	61.11	0
3	6813654.57	558788.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	30.87	0
4	6813649.25	558818.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	11.9	0
5	6813639.86	558826.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	64.37	0



Ringeby kommune

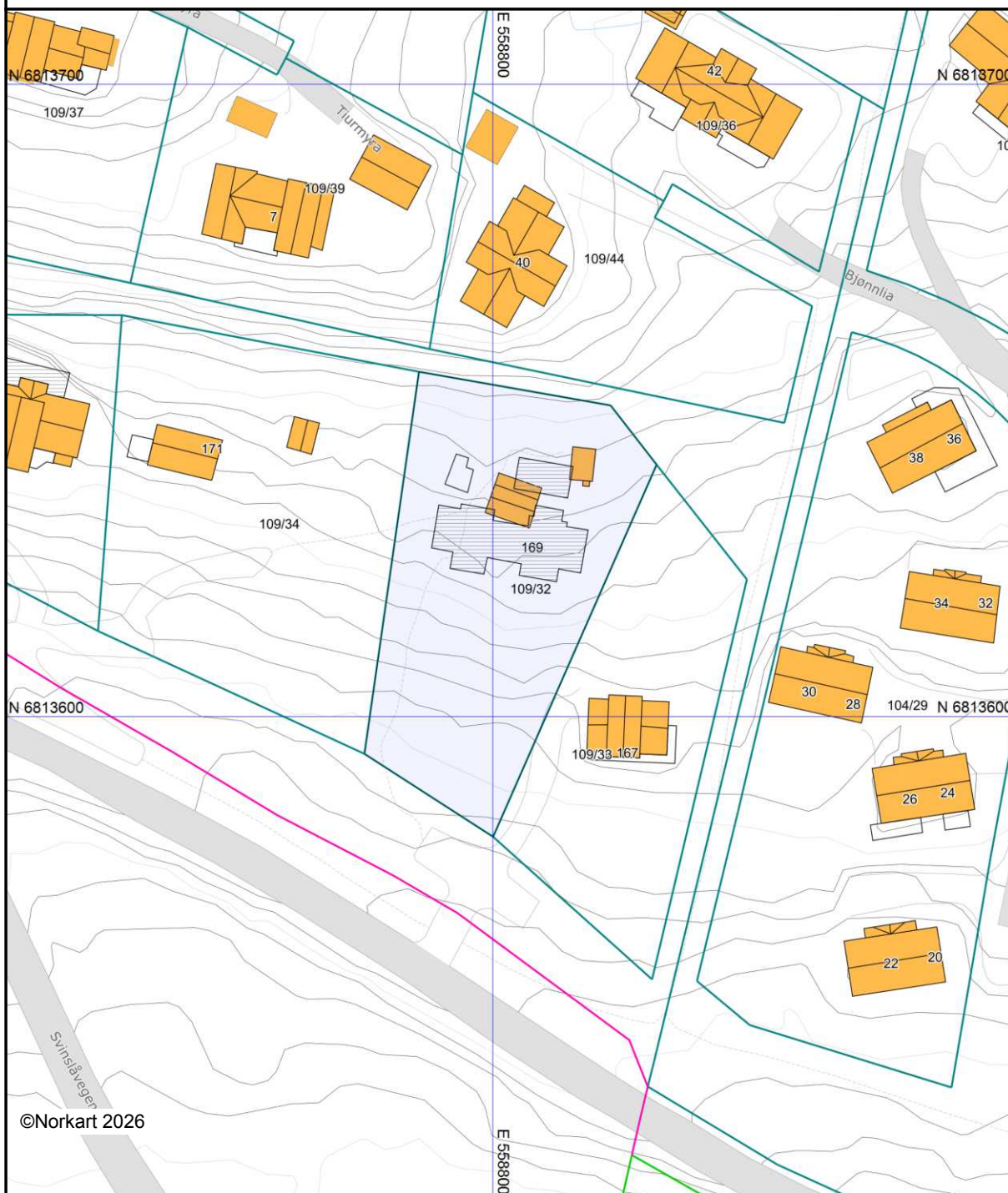
Grunnkart

Eiendom: 109/32
Adresse: Svinslåvegen 169
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



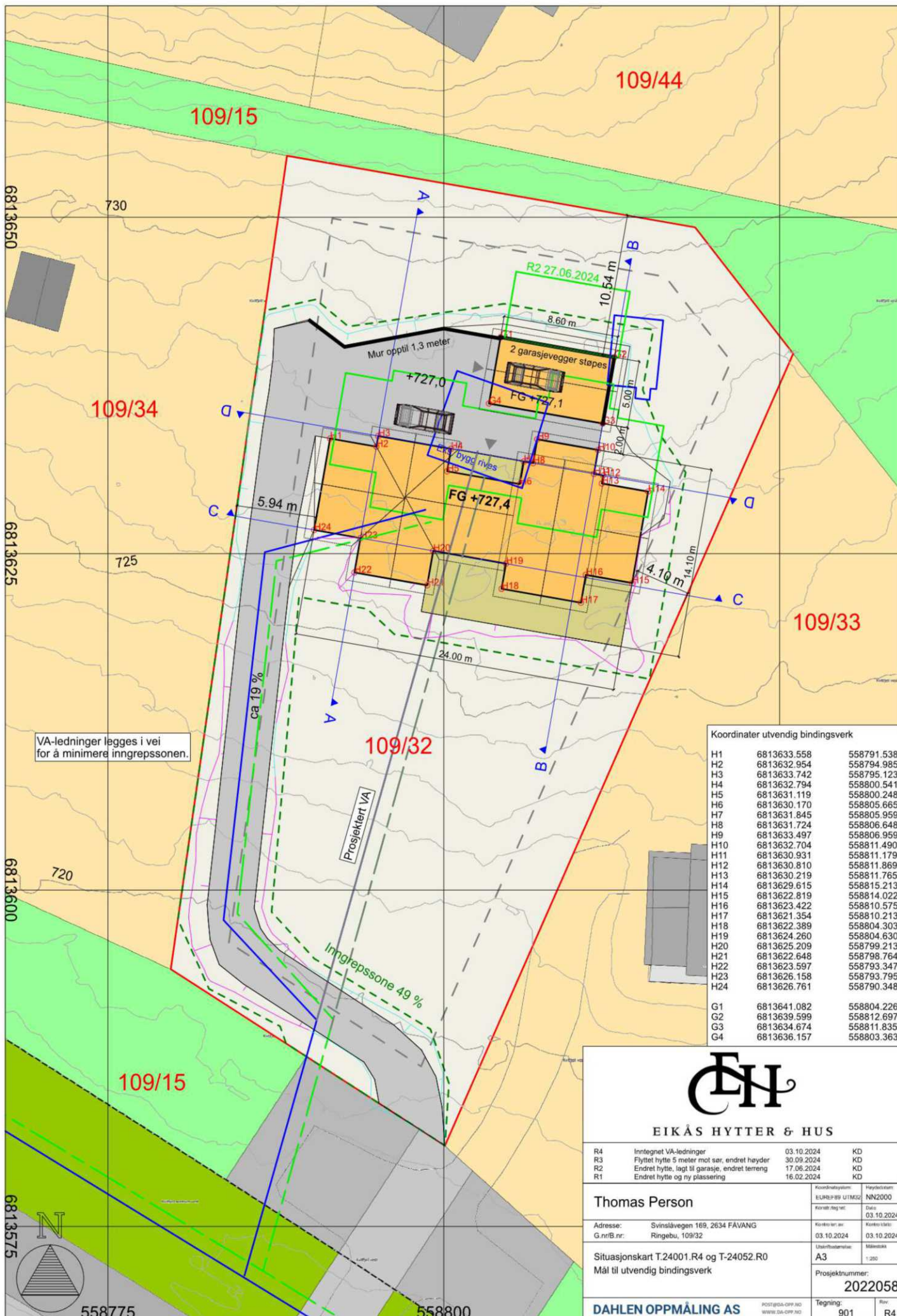
UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

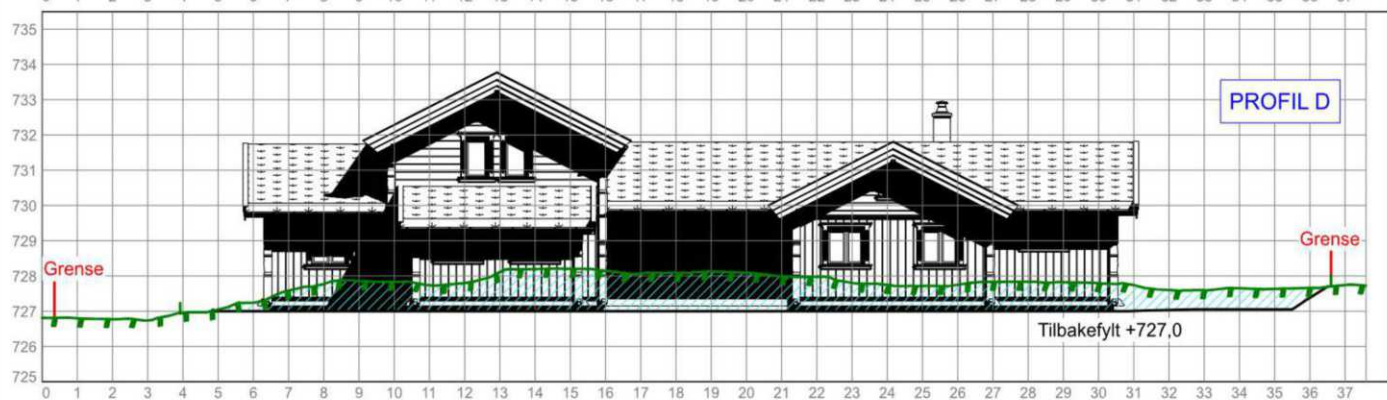
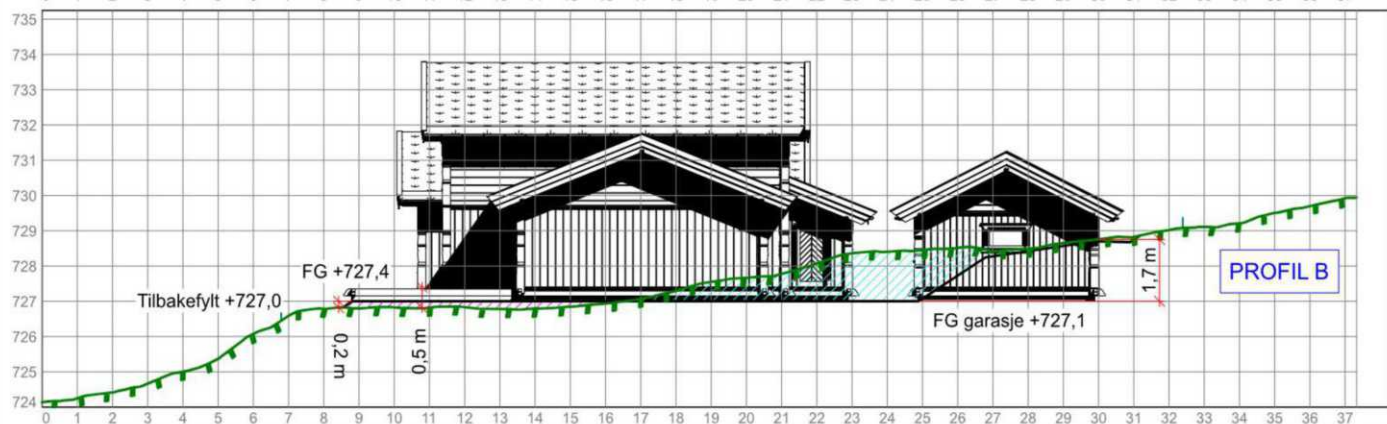
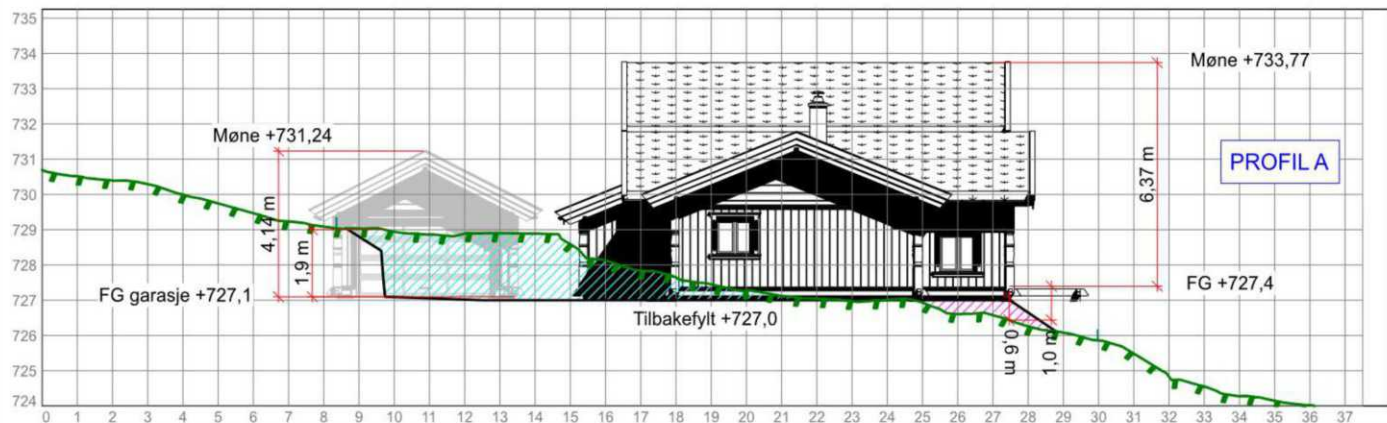


Koordinater utvendig bindingsverk			
H1	6813633.558	558791.538	
H2	6813632.954	558794.985	
H3	6813633.742	558795.123	
H4	6813632.794	558800.541	
H5	6813631.119	558800.248	
H6	6813630.170	558805.665	
H7	6813631.845	558805.959	
H8	6813631.724	558806.648	
H9	6813633.497	558806.959	
H10	6813632.704	558811.490	
H11	6813630.931	558811.179	
H12	6813630.810	558811.869	
H13	6813630.219	558811.765	
H14	6813629.615	558815.213	
H15	6813622.819	558814.022	
H16	6813623.422	558810.575	
H17	6813621.354	558810.213	
H18	6813622.389	558804.303	
H19	6813624.260	558804.630	
H20	6813625.209	558799.213	
H21	6813622.648	558798.764	
H22	6813623.597	558793.347	
H23	6813626.158	558793.795	
H24	6813626.761	558790.348	
G1	6813641.082	558804.226	
G2	6813639.599	558812.697	
G3	6813634.674	558811.835	
G4	6813636.157	558803.363	



EIKÅS HYTTES & HUS

R4	Inntegnet VA-ledninger	03.10.2024	KD
R3	Flyttet hytte 5 meter mot sør, endret høyder	30.09.2024	KD
R2	Endret hytte, lagt til garasje, endret terreng	17.06.2024	KD
R1	Endret hytte og ny plassering	16.02.2024	KD
Thomas Person		Koordinatsystem: EUREF89 UTM32	Hayeksystem: NN2000
Adresse: Svinsløvegen 169, 2634 FÅVANG		Kontr. teg. nr:	Dato: 03.10.2024
G.nr/B.nr: Ringebu, 109/32		Kontrollert av:	Kontrollert dato: 03.10.2024
Situasjonskart T.24001.R4 og T-24052.R0		Utskriftsskala:	Målestokk: 1:250
Mål til utvendig bindingsverk		Prosjektnummer:	2022058
DAHLEN OPPMÅLING AS		Tegning:	901
POSTBOKS OPP. NO WWW.DA-OPP.NO		Rev:	R4



Tilbakefylt terreng +727,0
FG / topp grunnmur +727,4

Høydene som oppgis er på topp mur og ferdig tilbakefylt terreng. Det må derfor tas hensyn til evt. nedgravning av såleblokk. Det er viktig at graver klarer med ansvarlig støper om høyde på ringmur og evt. såleblokk.



EIKÅS HYTTES & HUS

Thomas Person

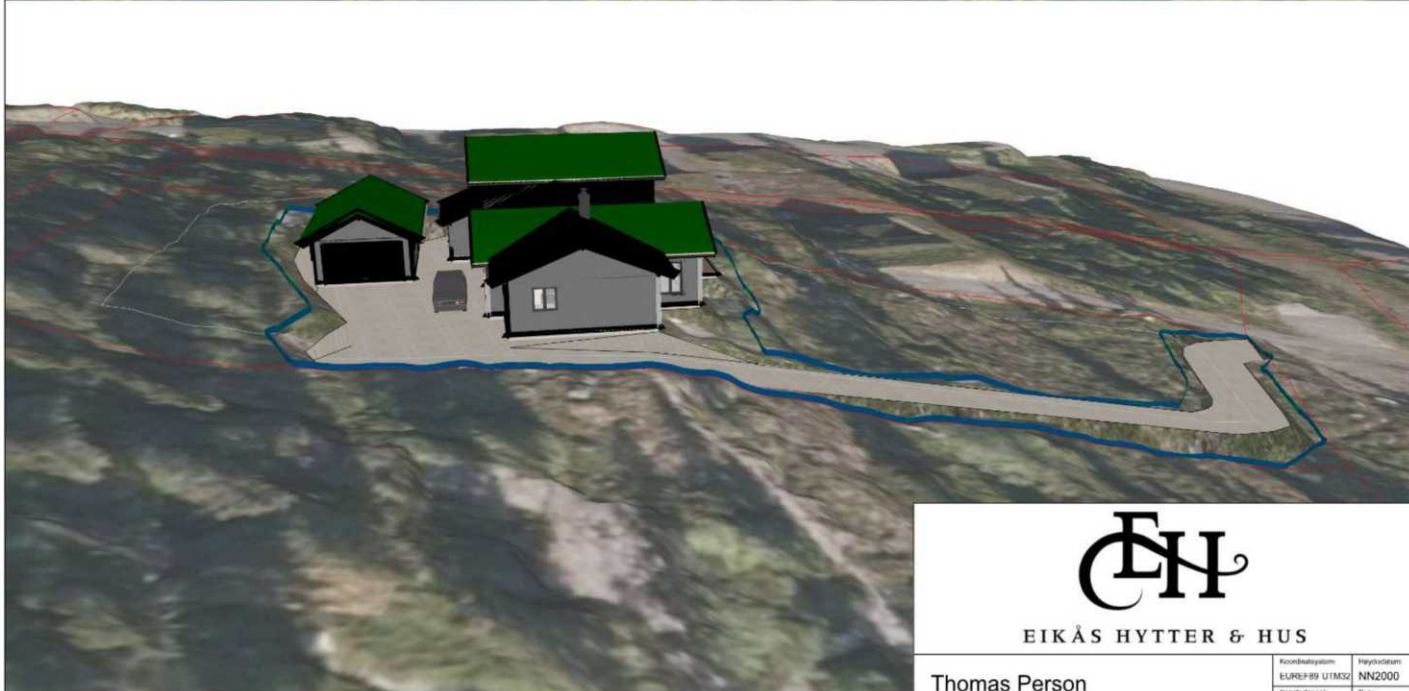
Adresse: Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG
G.nr/B.nr: Ringebu, 109/32

Terrengprofiler T-24001.R4 og T-24052.R0

DAHLEN OPPMÅLING AS

POSTGDA-OPP 3D
WWW.DA-OPP.NO

Koordinatsystem: EUREF-BY UTMZG	Prosjektnummer: NN2000
Korrelt årg nr:	Dato: 03.10.2024
Korrelt år nr:	Rev. nr. dato:
03.10.2024	03.10.2024
Utskriftsskala: A3	Målestokk: 1:150
Prosjektnummer: 2022058	Tegning: 201
	Rev: R4



Denne tegningen er ment for å vise bygningens plassering i terrenget.
Gjeldende farger og materialer vises korrekt på Eikås Hytter og Hus AS sine tegninger.



EIKÅS HYTTER & HUS

Thomas Person

Adresse: Svinslåvegen 169, 2634 FÅVANG
G.nr/B.nr: Ringebu, 109/32

Perspektiver T-24001.R4 og T-24052.R0

DAHLEN OPPMÅLING AS

POSTBOKS 407 760
WIKER DA-OPP 760

Koordinatsystem: EUREF89 UTM32	Prosjektet: NN2000
Kontrollert av: 03.10.2024	Dato: 03.10.2024
Utskriftsstørrelse: A3	Målestokk: 1:500
Prosjektnummer: 2022058	
Tegning: 902	Rev: R4



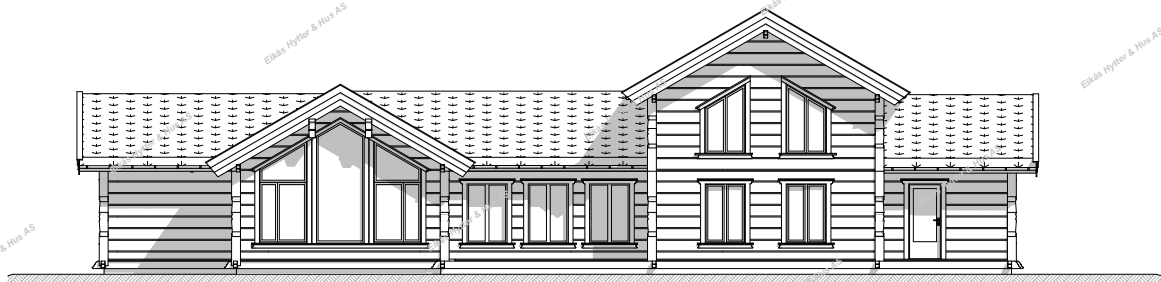
EIKÅS HYTTES & HUS

Tlf: 38 34 95 00 - mail: eikas@eikas.no - www.eikas.no

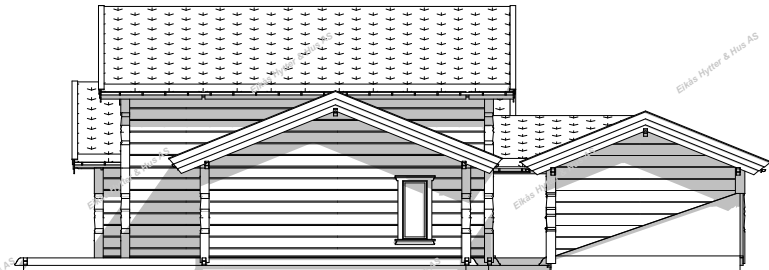
Thomas Person

Svinsåvegen 169 - Kvittfjell - Ringebu Kommune

Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:
212.5 m²	187.3 m²	179.1 m²	
Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:
47.3 m²	47.3 m²	47.3 m²	
Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:	Byggetype:
47.2 m²	40.7 m²	40.7 m²	
299.7 m²	275.3 m²	228.4 m²	109/32
04.01.24	RS ES	10.10.24	E S
Tegning:	Tegning:	Tegning:	Tegning:
T-24001	1	1	1
Perspektiv	Perspektiv	Perspektiv	Perspektiv
			366 m²



Fasade 1



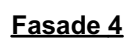
Fasade 2



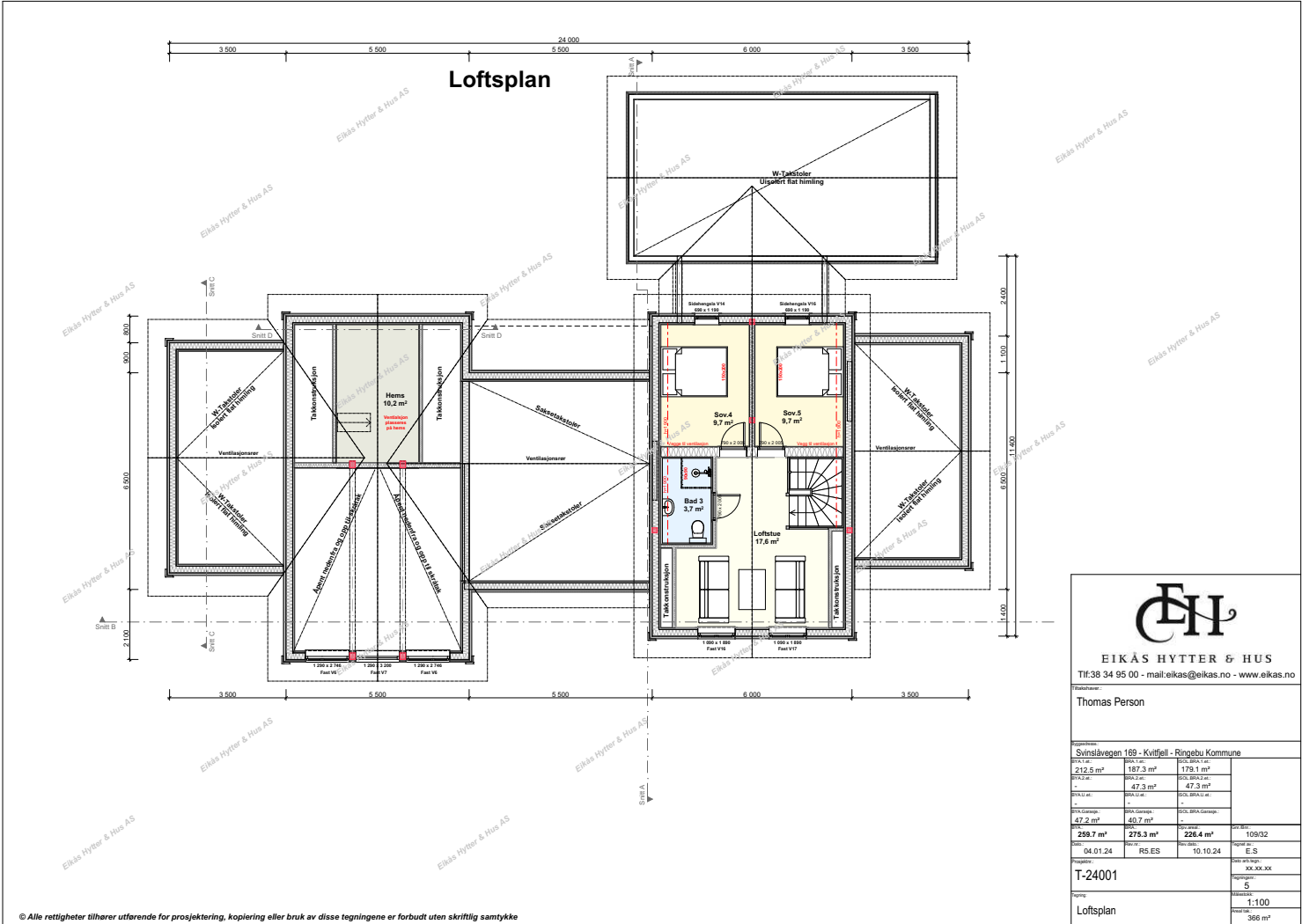
EIKÅS HYTTES & HUS
Tlf: 38 34 95 00 - mail: eikas@eikas.no - www.eikas.no

Prosjekt: Thomas Person

Svinsløveveien 169 - Kvittfjell - Ringebu Kommune			
BTA 1. etg.	BTA 2. etg.	BTA 3. etg.	BTA 4. etg.
212,5 m²	187,3 m²	179,1 m²	
BTA 1. etg.	BTA 2. etg.	BTA 3. etg.	BTA 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	
BTA 1. etg.	BTA 2. etg.	BTA 3. etg.	BTA 4. etg.
47,2 m²	40,7 m²	40,7 m²	
BTA 1. etg.	BTA 2. etg.	BTA 3. etg.	BTA 4. etg.
299,7 m²	275,3 m²	228,4 m²	
04.01.24	RS ES	10.10.24	
T-24001			109/32
Fasader I			E S
1:100			366 m²



			
EIKAS HYTTER & HUS			
Tlf: +45 94 95 00 • mail: eikas@eikas.no • www.eikas.no			
Eikashuset Thomas Person			
Adresse:			
Swinslængen 169 • Kvifjell • Ringebu Kommune			
STYKKE nr. 212 5 m²	STYKKE nr. 187 3 m²	STYKKE nr. 178 1 m²	
STYKKE nr. 212 5 m²	STYKKE nr. 204 2 m²	STYKKE nr. 204 2 m²	
STYKKE nr. 47 3 m²	STYKKE nr. 47 3 m²	STYKKE nr. 47 3 m²	
STYKKE nr. 47 3 m²	STYKKE nr. 47 3 m²	STYKKE nr. 47 3 m²	
STYKKE nr. 259 7 m²	STYKKE nr. 275 3 m²	STYKKE nr. 226 4 m²	
STYKKE nr. 04.01.24	STYKKE nr. R5.ES	STYKKE nr. 10.10.24	STYKKE nr. E.S
TILBUD nr.:			TILBUD nr.:
224001			109392
Tegn:			Tegn:
Fasader II			1:100
Tegnet av:			Tegnet av:



EIKÅS HYTTER & HUS

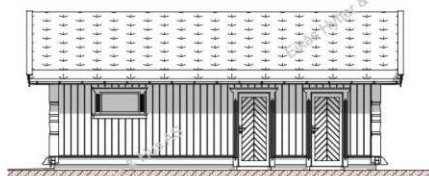
Tlf: 38 34 95 00 - mail: eikas@eikas.no - www.eikas.no

Personnummer:
Thomas Person

Prosjekt:
Svinsåvegen 169 - Kvittfjell - Ringebu Kommune

Bygningsareal	212,5 m²	187,3 m²	179,1 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²

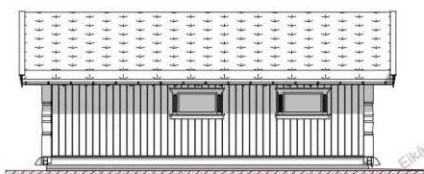
Bygningsareal	212,5 m²	187,3 m²	179,1 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²
BRU 1. etg.	BRU 2. etg.	BRU 3. etg.	BRU 4. etg.
47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²	47,3 m²



Fasade 1



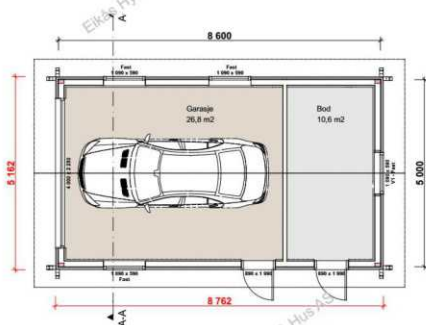
Fasade 2



Fasade 3



Fasade 3



Hovedplan



Snitt A-A

 EIKÅS HYTTER & HUS Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no			
Tittelark: Thomas Person			
Prosjekt: Svinslåvegen 169 - Kvittfjell - Ringeby Kommune			
Ark: 45,2 m²	Byg: 37,9 m²	Byg: 37,9 m²	Byg: 109/02
Dato: 12.06.24	Revisjon: 00 ES	Revisjon: 00 ES	Revisjon: ES
Prosjekt: T-24052		Byg: ark. tegning	
Tegning: Garasje		Tegningsnr.: 1	
		Skala: 1:100	
		Annet ark: 68 m²	

VEDTEKTER

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

pr. 17. april 2025

§ 1

Foreningens navn er Velforeningen Kvitfjell Vest.

§ 2

Velforeningen har sitt sete i Kvitfjell i Ringeby 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 Ringeby kommune.

Foreningens virkeområde er det vesentligste av de arealer 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 varamedlemmer. 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 Kvittfjell 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 uttelling 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 fratrasket 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 eierseksjonslovens regler.

Referat fra årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest (org.nr. 995 074 133)

Skjærtorsdag 17. april 2025 kl. 09.00 på Myldr Yttersvingen

Saksliste:

1. Åpning av møtet
2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å skrive under protokollen
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Orientering om styrets arbeid i 2024
5. Orientering om avsluttet jordskiftesak for Fremre Svinslåvegen
6. Saker fra Fremre Svinslåvegen Veglag som vi må stemme over
7. Regnskap 2024
8. Budsjett 2025
9. Fastsettelse av årsavgift for 2026
10. Valg av styre og styregodtgjørelse
11. Avkjørsler, hvilke krav skal fellesskapet sette til private avkjørsler
12. Justere og endre vedtekter
13. Strøing av våre interne veier, også der skitrasé krysser vei
14. Innkomne- og orienteringssaker

Referat:

1. Styrets leder Sigge Pedersen ønsket velkommen og åpnet årsmøtet, det 16. i rekken.

For første gang ble årsmøtet avholdt utenfor Tyrihans, i nye flotte lokaler i Yttersvingen.

2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å signere referatet fra årsmøtet

Sigge Pedersen ble valgt til møteleder. Knut Helle ble valgt som referent, Hans Olav Coward og Terje Gorgas ble valgt til å signere referatet. Det var til sammen 40 medlemmer til stede på Myldr, inkludert en fullmakt og en som deltok via Teams. Årsmøtet var således beslutningsdyktig.

3. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

4. Orientering om styrets arbeid i 2024

Styreleder orienterte om de prosessene som styret brukte tid på i 2024.

Brukt mye tid på; **a)** jordskifteprosessen med flere rettsmøter, **b)** Kvittfjell Vest AS og deres bruk av våre veier, **c)** eierne av Berger tomtene og bruk av interne veier, **d)** avkjørsler som skader felles interne veier, **e)** Eidsiva og fibergrøfter, **f)** vei 4 inn på privat tomt.

- a) Jordskifteretten med dom for Fremre Svinslåvegen Veglag, se egen sak.
- b) Kvittfjell Vest AS har de siste tre årene brukt de interne veien i Velforeningen til kontorbruk. Etter rettskraftig dom fra jordskifteretten vedtok styret å bruke data fra retten til å fastsette korrekt avgift, Se egen sak.
- c) Berger tomtene, vi krever nå avgift for bruk av infrastruktur på lik linje med oss alle, de er ikke medlemmer i velforeningen, men de skal betale for bruk av infrastruktur på lik linje med oss andre.

- d) 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, se egen sak.
- e) Eidsiva og deres fiber-aktivitet.
Haverstad Entreprenør har bistått velforeningen i prosessen med OneCo og Eidsiva og fakturerer Eidsiva direkte. Eidsiva skal avslutte sine arbeider i 2025.
Styret vil søke å få 5 års garanti fra Eidsiva.
- f) Del av vei 4 er i innerkant av sving kommet inn på privat tomt, styret har hyret Haverstad Entreprenør til å legge om veien i 2025.
- g) Det bygges fortsatt noe, dvs. et antall nabovarsler (21 ubebygde tomter)
Styret ser bare på saker 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 pr. 31.12.2024:

- Et eierskiftegebyr (4 500) oppgjort i 2025
- Fortsatt noe utestående mot konkursbo
- To av Berger tomtene, skal dekke bruk av interne veier, begge har i 2025 betalt for 2024
(De er ikke medlemmer av velforeningen)

Betalt festeavgift til grunneierne

- Alt er ajour, som alltid.

Leverandøravtaler

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

Årsmøte uttrykte stor tilfredshet med styrets jobb.

5. Orientering om **avsluttet jordskifteprosess** for Fremre Svinslåvegen

- a) Jordskifteprosessen startet 31. mars 2023
 - Frivillig løsning førte ikke frem, flere prosesser fra 2020
 - Kommunen støttet jordskifte prosessen
- b) Velforeningen har spilt inn vårt utkast til balanserte vedtekter
 - *"Velforeningene ønsker en effektiv og balansert løsning hvor alle parter blir ivaretatt på kort og lang sikt!"*
- c) Prosessen i Jordskifteretten – tre fysiske møter – mye kommunikasjon med retten
 - Ved dom er det 1777 registrerte matrikelnummer med 1964 eiere – 1097 eiendommer
 - Velforeningens advokat representerte 1131 eiere med 740 eiendommer
 - Det er Norges klart største jordskifte sak
- d) Dom avsagt 5.11.2024
- e) Kostnader til jordskiftesaken
 - De totale kostnadene for Velforeningen ble lavere enn forventet
 - Stor takk til Erik Osmundsen for hans store innsats og til årsmøte som unisont og enstemmig støttet styret i vårt arbeide

Årsmøte uttrykte stor takk til styret og Osmundsen for den gode jobb som er lagt ned i forbindelse med jordskifteprosessen. En spesiell takk til styreleder Sigge Pedersen for dedikasjon og mye tid brukt på Svinslåvegen og jordskifteprosessen.

Kostnader jordskifteprosess

Her er hva styret presenterte som mulige kostnader:

	Høy	Sannsynlighet	
"Jordskiftegebyr" (pr gnr/bnr)	2 400	900	38 %
Advokathonorar	700 000	500 000	
"Klienter"	387	600	
Adv honorar pr gnr/bnr	1 809	833	
Totalkostnad pr gnr/bnr	4 209	1 733	

Resultatet ble som følger:

- Jordskiftegebyr ble halvert til kr 1 200 / medlem
- Advokatkostnadene for jordskiftesaken ble kr 770/ medlem
(Totale advokatkostnader inkludert de balanserte vedtektene ble 1783)
- Sum jordskifteadvokat og gebyr kr 1990 / medlem
Advokatkostnadene er dekket over EK / felleskostnadene, vi har ikke økt_våre felleskostnader på 4 år.
Jordskiftegebyret er fakturert direkte fra retten

Årsmøte uttrykte stor tilfredshet med de relativt lave kostandene og at de ble lavere hva som ble presentert for flere år siden som «sannsynlige» kostnader.

Dom i jordskifteprosess

Dom versus Velforeningens balanserte vedtekter?

Jordskifteretten har tatt inn alle våre punkter fra våre balanserte vedtekter

- a) Det medfører blant annet at eierne av fritidsboliger har tre medlemmer i styret, grunneierne har en representant og Kvittfjell Alpinanlegg har en representant. I tillegg skal det velges to varamedlemmer blant eierne av fritidsboliger. Styreleder velges på årsmøte.
- b) Veglaget vil fakturere driftskostnadene via Velforeningene og utbyggere.
- c) Grunneiernes rettigheter respekteres, blant annet ved at de kan bruke vegen uten kostnader til privat- og gårdsbruk. Gjelder ikke ved utvikling.
- d) Struktur på årsmøter og innkallinger er lagt opp slik at velforeningene kan stemme før det skal opp på årsmøte i veglaget.
- e) Vi ba jordskifteretten om å fastsette hva kommersielle aktører- og hva dag- og ukes-turister skal bidra med for bruk av veien. Resultat ved domsavsigelse ble 37% av de totale andelene.
- f) Vi ba om full åpenhet i alle beslutninger. Resultatet ble at vedtektene pålegger at Styre protokoller i tillegg til Årsmøte protokoller skal offentliggjøres. Se www.fsveglag.no

Årsmøte gjentok sin takk til styret og spesielt styreleder Sigge Pedersen for strålende godt resultat. Og et resultat som er balansert og hvor alle parter har fått en stemme.

Kostnadsfordeling ved domsavsigelse

Bruk/eiendom	Vekt	Andel %	Totalt antall andeler	Andeler
Fritidsboliger (hytter og seksjoner)	133 286	65,1	1097	1097
Kvittfjell alpin - besøk	31 100	15,2	256	300
Kvittfjell alpin - ansatte	7 680	3,8	63	65
Skitorget og Gondolen (109/45)	3 920	1,9	32	30
Varden restaurant (107/133)	2 875	1,4	24	30
Yttersvingen leiligheter (104/434)	18 030	8,8	148	150
Fossen - varmetue (98/42)	1 215	0,6	10	10
Tyrihanstunet (109/18 mfl.)	4 940	2,4	41	40
Lettvint Bar & Cafe	1 700	0,8	9	10
Sum alle	204 746	100	1680	1732

- Eiere av fritidsboliger står for 1097 andeler av 1732, dvs. 63%
- Kvittfjell Alpinanlegg, ansatte og turister utgjør 585 andeler, dvs. 34%
- **Andeler definerer driftskostnadene / år og oppgradering av vegen med kr 2000/andel**

Velforeningen ba jordskifteretten om å fastsette fordeling av kostnadene blant de forskjellige partene. Jordskifteretten baserte sine data på konkrete innspill fra næringsdrivere og referanse data for bruk av fritidseiendom. Jordskifteretten la til grunn forskjellig vekt-kostnad for privatbil, håndverksbil, lastebil, buss, etc.

Avsluttet jordskifteprosess

Se www.fsveglag.no for mer informasjon om veglaget.

I vedtektene kreves det at alle referater skal ligge tilgjengelig for alle medlemmene. På veglagets hjemmeside finnes styrereferater og årsmøte referater, i tillegg vedtektene og hele dommen fra jordskifteretten.

Årsmøte i velforeningen gjentok sin store takk til alle involverte i jordskiftesaken, og spesielt til Osmundsen og Pedersen. En stor og omfattende jobb fra de involverte resulterte i at vedtaket fra jordskifteretten ble tilnærmet i henhold til de balanserte vedtektene som vår velforening tok frem. Årsmøte uttrykte også tilfredshet med at alle parter har fått en stemme og alle patter blir hørt. Takk!

6. Saker vi skal stemme over før årsmøte i veglaget

Alle saker som skal opp på årsmøte i Fremre Svinslåvegen Veglag skal først stemmes over på årsmøte i Velforeninger og sameier. Siden dette er første årsmøte i veglaget er det en del saker som det skal stemmes over. Årsmøte i vår velforeningen kan, i henhold til vedtektene til veglaget, stemme for eller mot. Vårt årsmøte kan ikke blokkere en sak. Vårt årsmøte kan spille inn saker som vi ønsker årsmøte i veglaget skal ta opp senest per november måned.

Styreleder gikk gjennom hver sak og presenterte for årsmøte styret i veglagets forslag til vedtak.

Samtlige saker ble enstemmig vedtatt av årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest!

Behandle og godkjenning av årsregnskapet

Veglaget ble etablert ved jordskiftedomstolene den 5 november 2024 og tok over vegen per 01.01.2025. Fra 5.11.2024 har interimstyret etablert prosesser og rutiner for drift av veglaget og for drift av vegen. Det er start prosess for oppgradering av vegen. Det er ikke noe årsregnskap for 2024. Regnskapsdata fra Kvittfjell Vest AS for 2024 er tatt med som informasjon i regnskapet for veglaget for 2025.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig å ta informasjonen til etterretning.

Behandle- og godkjenning av styrets forslag til årsberetning

Interimsstyret etablerte veglaget i 4.kvartal 2024, og overtok driften av veien fra 1.1.2025, det er derfor ikke noe årsberetning for 2024.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig å ta informasjonen til etterretning.

Vedta at nye eiendommer, som får ferdigattest eller midlertidig godkjenning etter 05.11.2024 og frem til 31.12.2024, skal betale kr. 2.000 i tilkoblingsgebyr

Jordskifteretten vedtok at alle bebygde eiendommer per 5.11.2024 skal betale inn kr. 2.000 som tilknytningsavgift. Styret foreslår for årsmøte at det gjennomføres en myk overgang fra perioden 5.11.24 til 31.12.24 ved at det vedtas at nye eiendommer, som får ferdigattest eller midlertidig godkjenning etter 05.11.2024 og frem til 31.12.2024, skal betale kr. 2.000 i tilknytningsavgift.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta at nye eiendommer, som får ferdigattest eller midlertidig godkjenning etter 01.01.2025, skal betale kr. 10.000 + KPI fra 01.2025 i tilkoblingsgebyr

Styret foreslår at nye eiendommer, som får ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter 31.12.2024, skal betale kr. 10.000 + KPI fra 01.2025 til måneden før fakturering i tilknytningsavgift. Forutsetningen er at gebyret skal brukes sammen med de kr 2000 fra dagens eiere til oppgradering og asfaltering av hele veien og at oppgraderingen skjer samlet.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Behandle og vedta styrets forslag til budsjett for 2025 og 2026. Inkludert øvre beløpsgrense for anbud.

Styret presenterte budsjett for 2025 og 2026.

- a. Behandle og vedta budsjett for 2025 og for 2026.
- b. Behandle, vedta styrets forslag årsavgift / andel for 2025 (kr 350) og 2026 (kr 400)
- c. Vedta utligninger etter § 13 (ekstraordinære kostnader) og vegavgifter etter § 14
- d. Behandle og vedta en øvre beløpsgrense for anbud som styret har tillatelse til å godta, styret foreslår kr 10 mill.

Vedtak:

- a. *Årsmøtet vedtar fremlagte budsjett for 2025 og for 2026.*
- b. *Årsmøtet vedtar styrets forslag til årsavgift / andel for 2025 (kr 350) og 2026 (kr 400).*
- c. *Årsmøtet vedtar styrets forslag til inntekter for ekstraordinær bruk av veien i forbindelse med utbygging. Styrets foreslår kr 10 000 per ny enhet med KPI justering fra 01.01.2025 til måneden før fakturering, og at beløpet faktureres utbygger.*
- d. *Årsmøtet vedtar å gi styret en øvre beløpsgrense for anbud til oppgradering av veien på kr 10 mill.*

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta å sette bort det administrative arbeidet, som ajourføring av lister, sende innkalling og innkreving av avgifter

Styret foreslår for årsmøte at det inngås en avtale med Xledger for det administrative arbeidet.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering

Styret foreslår at Xledger fører regnskap og fakturerer for veglaget.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Valg av nytt styre

Styret foreslår følgende til styret.

Styret foreslår at årsmøtet velger Sigge Pedersen til styreleder.

Styret foreslår at Odd Stensrud, Arild Strand, Jan Breivik og Anton Myhrmoen velges til styremedlemmer. De velges for 2 år, med en målsetning om at ca. halve styret velges for to år på årsmøte i 2026.

Valg av varamedlemmer til styre

Styret foreslår at følgende to velges som varamedlemmer til veglagets styre.

Styret foreslår at Evert Larsson og Nils Kristian Dyb (begge fra Varden) velges inn som vara-representanter. De velges for 2 år Med en målsetning om at en vararepresentant velges for to år på årsmøte i 2026.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Valg av valgkomité

Vedtektene sier at det skal etableres en valgkomité som skal foreslå kandidater til styret.

Styret foreslår at Erik Osmundsen og Bjørn Tore Hovsløkken velges til valgkomité der Erik Osmundsen velges som leder. De velges for to år. Målsetningen er at det gjøresvalg på en av de to i 2026 årsmøtet for å sørge for overlapping.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Valg av revisor

Vedtektene krever at det velges en intern revisor.

Styret foreslår at Arve Gevoll velges til intern revisor. Revisor velges for 2 år.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta godtgjørelse til styret

Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret. Det er av interimsstyret foreslått at styret gis et samlet honorar på kr 50 000,-. Styret definerer fordeling internt i styret.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta å gi styret fullmakt til å innhente tilbud for oppgradering av vegen, inkludert finansiering

Årsmøtet vedtar å gi veglagets styre fullmakt til å innhente tilbud for oppgradering av vegen og til delvis å dekke kostnadene ved lånefinansiering. Årsmøtet har som en forutsetning at hele vegen blir oppgradert og at oppgraderingen skjer i en samlet operasjon. Det er også en forutsetning at styret jobber aktivt for å få det offentlige til å ta over veien, og at en slik overtagelse skal gjelde hele veien.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta å gi styret fullmakt til å ta opp lån for å gjennomføre oppgradering av vegen

Veglagets styre ber om en fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 10 mill. til markedsrenter, dvs ned mot 3 måneders NIBOR, for å gjennomføre oppgradering av vegen. Styret skal tilstrebe å gjennomføre oppgraderingen og alle prosesser til god markedspris.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret

Årsmøtet delegerer myndighet til styret slik at styret kan gjennomføre sine arbeidsoppgaver, som

blant annet er drift og oppgradering av vegen, samt alle administrative oppgaver. Årsmøtet er øverste organ i veglaget.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes

Styret ber om en fullmakt til å få definere retningslinjer for vinterdrift, det vil blant annet si når det skal brøytes, strøs og skrapes.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

Vedta retningslinjer for sommerdrift av vegen

Styret ber om full frihet til å fastsette retningslinjer for sommerdrift av vegen.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styret i veglagets forslag som beskrevet over.

7. Regnskap 2024 for Velforeningen Kvittfjell Vest

Regnskapet ble presentert av møteleder, sum driftsinntekter kr. 2 462 710 som er en økning med kr. 185 525 fra 2023.

Noen ekstraordinære inntekter i 2024 har gitt en inntektsøkning sammenlignet med 2023. Kvittfjell Vest AS har blitt fakturert for 38 enheter, to Bergertomter er fakturert for benyttelse av vellets infrastruktur og vi har hatt høyere finansinntekter på ny høyrentekonto.

Innkrevde felleskostnader har økt med kr. 185 525 som beskrevet over. Driftsutgiftene er noe redusert i forhold til 2023, hovedsakelig pga. redusert honorar for juridisk bistand ifb. Svinslåveg-saken. Ettersom vegsaken nå er avsluttet vil advokatkostnadene reduseres ytterligere i 2025 og forhåpentligvis helt i 2026. Øvrige driftskostnader har normale sesongvariasjoner.

Balansen ble presentert. Vellets egenkapital har økt til kr. 776 488, opp med kr. 127 663 fra 2023.

Noter til regnskapet ble presentert.
(Regnskapet er i sin helhet lagt ut på vår hjemmeside)

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest godtok enstemmig det fremlagte regnskapet med balanse.

Styret har fakturert Kvittfjell Vest AS (KVAS) for bruk av velforeningens veier til kontor bruk.

Fakturaen er i henhold til velforeningens vedtekter. Vedtektene til velforeningen var det KVAS som i sin tid tok frem. KVAS har oppgitt et kjøremønster i 2022, 2023 og 2024.

Basert på de data vil summen bli på minimum ca. kr 190 000,- opp til ca. 450 000,-.
Styret valgte å fakturere basert på det kjøremønster som KVAS oppga til jordskifteretten, sum kr 166 981,-. KVAS bestrider dette beløpet og har kun betalt inn kr 60 000,-.

Dersom ikke KVAS betaler nevnte faktura innen rimelig tid, planlegger styret å fakturere etter beregningen over som indikerer ca. 450 000,-, en sum som styret mener er korrekt.

Styret ber årsmøte om å fatte et vedtak som gir styret i velforeningen fullmakt til å forfølge saken videre i retten, dersom KVAS ikke betaler fakturaen.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig at styret får fullmakt til å kreve inn korrekt beløp av Kvittfjell Vest AS, dersom de ikke aksepterer den faktura de har fått. Med korrekt beløp mener styret og årsmøte en faktura opp mot kr 450 000, - hva summen blir avhenger av hvor mye arbeidsbil Kvittfjell Vest AS har benyttet i perioden.

8. Budsjet 2024

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått og kommentert.

Budsjettet ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

9. Fastsettelse av årsavgift for 2026

Styret foreslår å beholde årsavgiften på samme nivå som i 2024, dvs. kr. 5 800,-.

I henhold til jordskiftedommen skal alle eksisterende fritidseiendommer betale inn et tilkoblingsgebyr til Svinslåvegen. Beløpet er av jordskifteretten fastsatt til kr 2000 / enhet. Styret har diskutert saken og foreslår for årsmøte at beløpet faktureres til Velforeningen. Dvs. egenkapitalen vil bli betydelig redusert. Styret anser ikke det som noe problem, da vi har god likviditet og fortsatt vill sitte på en betydelig egenkapital.

Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag til årsavgift på kr 5 800 for 2026.

Årsmøte vedtok også enstemmig at tilkoblingsgebyr faktureres til Velforeningen for de bebygde enhetene innenfor Velforeningen.

10. Valg til styret og styregodtgjørelse

Styreleder Sigge Pedersen er på valg

Hans Olav Coward og Pascal Le Divenah er på valg som ordinære styremedlemmer

Sigge Pedersen ble enstemmig gjenvalgt som styreleder, Hans Olav Coward og Pascal Le Divenah ble enstemmig gjenvalgt som faste styremedlemmer, alle for en periode på to år.

Revisor Arne Meidell ble enstemmig gjenvalgt som revisor.

Styrets honorar forblir uendret; kr. 7 500 for ordinære styremedlemmer og kr. 20 000 for styreleder.

11. Avkjørsler, hvilke krav skal fellesskapet sette til private avkjørsler

Styret orienterte om at noen avkjørsler til fritidsbolig er etablert på en slik måte at de påfører skade på våre felles interne veier. Problemene er i hovedsak som følger;

- Oppkjøring til tomt starter ute i felles vei
- Vann renner ned fra avkjørsel og ut i felles vei
- Rør under avkjørsel tar ikke unna det vannet som kommer

Styret har fått en rapport fra Haverstad Entreprenør, hvor 23 avkjørsler er identifisert som problematiske, noen grovere enn andre. Skadene de påfører felles vei må repareres, noe som medføre kostnader for fellesskapet. *Skadene oppstår hvert år.*

Styret foreslår at det legges inn en paragraf i vedtektene som gir styret en mulighet til å kreve at slike avkjørsler endres for eiers regning. Se sak 12.

Naboloven §2 er klar på at du ikke kan skade noe hos din nabo.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å endre vedtektene iht. styrets forslag.

Årsmøte vedtok enstemmig; Det er eiers ansvar og plikt å sørge for at privat avkjørsel med grøfter og rør er i en slik stand at den ikke kan føre til problemer for den felles vei avkjørsel går fra. For detaljer om hvordan avkjørsel skal fungere viser årsmøte til vedtektene.

Årsmøte vedtok også at i de tilfeller avkjørsler ikke er rett tilstand så kan styret iverksette tiltak for eiers regning for å beskytte felles vei.

12. Justere og endre vedtekter etter pålegg fra Jordskifteretten

Styreleder uttrykte stor takk til Tom Rune Lian for hans kommentarer og forbedringer til vedtektsendringen presentert under. Tom Rune er partner i Wiersholm og medlem i Velforeningen.

Jordskifteretten krever at det legges til et punkt i vedtektene, informasjonen står i dommen. Styret foreslår at teksten fra jordskifteretten legges inn som et eget punkt i vedtektene; Ny §10 (dagens §10 blir §11).

Ny §10 «Eierne av enheter innen foreningen er forpliktet til å rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøte i Fremre Svinslåvegen veglag.»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig å legge til ny §10.

Styret foreslår for årsmøtet at det gjøres noen presiseringer i vedtektene, se under A - D;

- a) Nest siste og siste setning i §3 sier; *«Rettigheten til å forhandle fram avtaler om tilknytning – og refusjon av del av opparbeidelseskostnader – tilligger Kvittfjell Vest AS. Dette ledd i denne paragraf kan ikke endres uten etter samtykke fra Kvittfjell Vest AS.»*

De to setningene foreslås slettet. Kvittfjell Vest AS har godkjent dette i e-post 28.04.2025.

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig å slette de to setningene, det forutsettes at Kvittfjell Vest AS i en ny mail bekrefter at de to setningene kan slettes.

- b) Tredje siste setning i § 3 sier; «Eiendommene gnr/bnr 109/34, 109/32 og 109/44 - tre av "Berger-tomtene" – «er ikke tilknyttet foreningen og har ingen rettigheter **og plikter knyttet til denne.**»

Det foreslås at **«og plikter knyttet til denne.»** blir slettet og erstattes med følgende tekst;

«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 og 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.»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

- c) Femte avsnitt av § 3 sier; «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.»

Det foreslås at det legges til en setning i femte avsnitt, som sier; *«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.»*

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

d) Andre avsnitt i § 3 sier; «... og i sør av Svinlåvegen.»

Etter andre avsnitt i § 3 foreslås det at følgende legges inn i vedtektene; «*Foreningens virkeområde omfatter, men er ikke begrenset av, 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 Kvittfjell Alpinanlegg AS påtatt seg. Drift og vedlikehold av nevnte vei-streking inngår som en del av driftskostnadene for foreningen, og som alle velforeningens medlemmer og andre som bruker velforeningens veier og arealer skal være med å dekke kostnadene for.*»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over. Det ble spesielt vedtatt at «vedlegg 4» kan legges til i teksten.

e) Tredje avsnitt av § 3 avslutter med; « vedlegg 1 til stiftelsesdokumentet.»

Det foreslås endret til; « vedlegg 1 til vedtektene.»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

f) § 5b sier; «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-tra-seer og veger (vedlegg 3), **parkeringsplasser, felles infrastruktur i form av vann/avløp (vedlegg 4) og kabler (vedlegg 5) mv.** Svinslåvegen (setervegen) er en privat vei som disponeres av alle oppsittere som bruker denne. Kostnadene skal deles mellom alle brukerne.»

§ 5b foreslås endret til; «*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-tra-seer 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.*»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

g) Siste avsnitt av § 6 sier i nest siste setning; « etter bruk og nytte, styret...»

Det foreslås endret til; « etter bruk og/eller nytte, styret....»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

h) Femte avsnitt i § 7 sier; «.... og kommersielle enheter som er medlemmer pr. 5. april 2012. Med unntak av de»

Det foreslås lagt til en setning etter 2012, § 7 foreslås endret til; «.... 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»

Årsmøte i Velforeningen Kvittfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

i) Ny § 11, nåværende §11 blir §12, den skal sikre korrekte påkjørsler til felles interne veier.

Ny § 11 «Avkjørsler til fritidsbolig fra de veier velforeningen har ansvaret for («felles-intern-vei»), Bjønnlia inkludert gamle Svinslåveg, Tiurmyra, Bjønnliskardet, Raudskuttvegen 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.»

Årsmøte i Velforeningen Kvitfjell Vest vedtok enstemmig styrets forslag til endring definert over.

13. Strøing av våre interne veier, også der skitrasé krysser vei

Styret orienterte om at alle vei- og skitrasé krysspunkter er merket både for bileier og for de på ski. Denne skiltingen gjorde styret i velforeningen den gang velforeningen ble etablert. Styret har vedtatt at Pettersen Maskin skal strø også i krysspunkter. Styret presiserte at det bare strøs når det er absolutt nødvendig. Dersom det er behov for å strø så er det også behov for å strø i krysspunkter, ikke minst for utrykningskjøretøyer. Styret vedtok å ta saken opp på årsmøtet.

Vedtak: Årsmøtet diskuterte saken og vedtok å støtte styrets forslag..

14. Innkomne- og Orienteringssaker

Ingen øvrige saker kom opp på møtet.

Odd Stensrud, daglig leder i Alpinco orienterte om deres virksomhet og mange spennende utviklingsprosjekter i Varden, Vestsiden og Østsiden fra 2026 og utover.

Årsmøtet avsluttet kl. 10.30

Kvitfjell 17. april 2025

Hans Olav Covard

Terje Gorgas



Årsregnskap 2024 Velforeningen Kvitfjell Vest

RESULTATREGNSKAP

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1	2 452 710	2 267 185
Annen inntekt		10 000	10 000
Sum driftsinntekter		2 462 710	2 277 185
Annen driftskostnad	2	414 541	505 752
Løypekjøring		259 350	259 350
Festeavgift velmedlemmer		683 792	683 792
Festeavgift fellesareal		816 634	816 634
Regnskapshonorar		69 281	80 416
Vedlikehold Svinslåvegen		95 200	95 200
Styregodtgjørelse	3	50 000	30 000
Sum driftskostnader		2 388 799	2 471 145
Driftsresultat		73 912	-193 959
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		51 408	1 429
Annen finansinntekt		2 342	1 981
Annen rentekostnad		0	6 553
Resultat av finansposter	4	53 751	-3 142
Årsresultat		127 663	-197 101
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		127 663	-197 101
Sum overføringer		127 663	-197 101

BALANSE

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	190 019	11 600
Andre kortsiktige fordringer	6	1 596 676	1 500 426
Sum fordringer		1 786 695	1 512 026
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 419 514	1 453 972
Sum omløpsmidler		3 206 209	2 965 998
Sum eiendeler		3 206 209	2 965 998
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		776 488	648 825
Sum opptjent egenkapital		776 488	648 825
Sum egenkapital		776 488	648 825
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		155 785	17 537
Annen kortsiktig gjeld	7	2 273 936	2 299 635
Sum kortsiktig gjeld		2 429 721	2 317 173
Sum gjeld		2 429 721	2 317 173
Sum egenkapital og gjeld		3 206 209	2 965 998

Styret i Velforeningen Kvitfjell Vest

Sgge Magne Pedersen
styreleder

Hans Olav Coward
styremedlem

Noter 2024

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 2024 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

		2024	2023
Vedlikehold vinter - brøyting	NOK	210 918	199 222
Vedlikehold sommer	NOK	78 346	102 099
Porto	NOK	3 590	10 079
Bank og kortgebyr	NOK	3 956	4 642
Honorar for juridisk bistand	NOK	111 370	171 385
Annen kostnad	NOK	6 362	796
Diesel-tillegg *)	NOK	0	17 529
Sum driftsutgifter	NOK	414 542	505 752

*) Diesel tillegg pga ekstra høye diesel kostnader for PM, beløpet dekker felles veier, men i all hovedsak private avkjørsler, ca 9. Forlengelse av tillegget vil bli vurdert hver høst.

Note 3 – Styregodtgjørelse

Honorar/godtgjørelse til styret gjelder for 2024 og er på NOK 50 000.

Note 4 – Finansposter

Renteinntekter bank	49 612
Renter/gebyr av seint innbetalt felleskostnader	4 138
Sum finansinntekter	53 751
Renter/gebyr leverandør	0
Sum finanskostnader	0

Note 5 – Kundefordringer

Utestående kundefordringer gjelder felleskostnader for fire seksjonseiere, Kvitfjell Vest AS, samt ett eierskiftegebyr.

Note 6 - Kortsiktige fordringer

Forskuddsbetalt festeavgift i 2024 for 2025 NOK 1 500 426, samt forskuddsbetalte driftskostnader for Svinslåvegen for 2025 NOK 96 250 og påløpt ikke fakturerte driftskostnader/festeavgift til dødsbo NOK 11 600.

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld på NOK 2 273 936 består av innkrevd felleskostnader for 2025 på NOK 2 255 591, påløpt styrehonorar NOK 7 500 og påløpt regnskapshonorar NOK 10 845.

ÅRSMØTE 2026

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

Medlemmene i Velforeningen Kvitfjell Vest innkalles med dette til årsmøte torsdag 2. April 2026 kl. 09.00. **Møtet vil bli avholdt fysisk på MYLDR i Yttersvingen.** (inngang på hjørnet mot vestsiden heisen)

SAKSLISTE

1. Velkommen – åpning av møtet
2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å skrive under protokollen fra årsmøtet
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Orientering om styrets arbeid i 2025
5. Saker fra Fremre Svinslåvegen veglag som årsmøte må stemme over – *se vedlegg*
6. Regnskap 2025 – *se vedlegg*
7. Budsjett 2026 – *se vedlegg*
8. Alpinco ønsker å øke løypebidraget fra kr 950 til kr 1200 – *se vedlegg*
9. Fastsettelse av årsavgift for 2027 – *se vedlegg*
10. Valg til styret og styregodtgjørelse – *se vedlegg*
11. Eventuelt – og orienteringssaker

På årsmøtet i 2012 ble det vedtatt at innkalling til årsmøtet kun legges ut på Velforeningens hjemmeside, - vedtaket medfører at det ikke sendes innkalling per post.

www.velforeningenkvitfjellvest.no

Styret vedtok at det settes opp en plakate på Tyrihans hvor vi minner om årsmøte.

Mvh Styret i

Velforeningen Kvitfjell Vest

PS! Kl 10.00 vil Odd Stensrud fra Kvitfjell Alpinanlegg presentere nye planer for Kvitfjell.

Fremre Svinslåvegen Veglag

Årsmøte 1/2026 - Andre årsmøte i veglaget

Møtetype: Fysisk møte / Årsmøte
Dato: 3. april 2026, 12:00
Sted: MYLDR - i Yttersvingen - all avstemming skjer elektronisk

Agenda

1. Åpning av årsmøtet (12:00)

Årsmøtet vil bli åpnet av styrets leder.

2. Valg av møteleder

Årsmøtet skal velge en møteleder. Styret foreslår styreleder, Sigge Pedersen.

3. Godkjenning av innkalling og sakslisten

Det skal avklares om årsmøtet godkjenner innkallingen og agenda.

Forslag til vedtak

Innkallingen og agenda til årsmøtet godkjennes.

4. Fortegnelse over fremmøtte og godkjenne fullmakter

Den som åpner årsmøtet vil føre fortegnelse over hvilke medlemmer som er representert selv eller ved fullmektig, samt hvor mange stemmer hver av dem representerer.

5. Velg Protokollfører

Arild Strand foreslås som protokollfører.

6. Valg av person til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal velges en person til å signere protokollen fra årsmøtet sammen med protokollfører og møtelederen.

7. Behandle og godkjenne revidert årsregnskapet for 2025

Styret presenterte årsregnskap med balanse for 2025. Revidert årsregnskap for 2025 er vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok årsregnskapet slik det var fremlagt!

8. Behandle og godkjenning av styrets forslag til årsberetning

Styrets presenterte årsberetningen for 2025. Årsberetning for 2025 er vedlagt. Vedlagt er også revisors beretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsberetningen.

9. Behandle og vedta styrets forslag til tiltaksplan og budsjett for 2026

'Styret presenterte tiltaksplan og budsjett for 2026. Se budsjett vedlagt.

Tiltaksplan Svinslåvegen kommende år.

Budsjettet viser historiske og forventet kostnader for sommer vedlikehold og vintervedlikehold.

Som en del av sommer vedlikeholdet blir grøftene rensed og vegetasjon ryddet når det er behov for det, det styres av vår avtalepartner.

Høvling av vegen, salting, vanning og grusing gjennomføres når vår avtalepartner ser behovet.

Tilsvarende er det for brøyting og strøing, alt styres av våre avtalepartner.

Alt finansieres via veggiften. Forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtok fremlagte tiltaksplan og budsjett for 2026.

10. Behandle og vedta styrets forslag til årsavgift for 2027.

Styret presenterte styrets forslag til årsavgift for 2027. Utkast budsjett for 2027 er vedlagt.

Styrets forslag til årsavgift per andel for 2027 er på kr 400, som er samme årsavgift som for 2026.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtok styrets forslag til årsavgift per andel for 2027 med kr 400.

11. Vedta innbetaling via Velforening, sameie eller utbygger

Jordskifteretten vedtok at eksisterende og nye eiendommer skal betale tilknytningsavgift.

Styret ber nå årsmøte vedta at veglaget kan fakturere velforeninger, sameier, næringsaktører og utbyggere for den nevnte tilknytningsavgiften.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtok at veglaget kan fakturere velforeninger, sameier, næringsaktører og utbyggere for tilkoblingsavgift.

12. Ta inn nye medlemmer i veglaget

Oppdaterte medlemslister. Vedtektene § 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler - sier; "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."

Styret ber årsmøte vedta at styret kan ta inn nye medlemmer basert på de data styret får fra velforeninger, sameier, utbyggere og offentlige registre. Den retten gis til styret frem til årsmøte vedtar noe annet.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtok å gi styret fullmakt og rett til å oppdatere veglagets medlems registre med nye medlemmer etterhvert som det kommer nye medeiere, enten det er ved nybygging eller ved kjøp av eksisterende fritidsbolig.

13. Valg av styre, vara, valgkomite og revisor

Styret ble på årsmøte i 2025 valgt til å sitte i to år. Planen var å eventuelt foreslå 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 foreslå for årsmøte at styret sitter i de valgte to år, dette for å ha kontinuitet i styret og prosessen med fylket.

Styret foreslår derfor at styret blir sittende i de roller de har.

Styret foreslår også at varamedlemmene blir sittende.

Styret foreslår også at revisor blir sittende.

Styret foreslår at valgkomiteen også blir sittende.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok å følge styrets forslag, dvs styret, varamedlem, revisor og valgkomite som ble valgt i 2025 sitter i de to år de er valgt for.

14. Vedta godtgjørelse til styret

Styret foreslår samme godtgjørelse i 2026 som for 2025, dvs at styret gis et samlet honorar på kr 50 000,-. Styret definerer fordeling internt i styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtok styrets godtgjørelse som foreslått av styret på kr 50 000 samlet for styret og at styret definerer intern fordeling.

* * * * *

9. februar 2026 10:35

Vedlegg til:

7. Behandle og godkjenne revidert årsregnskapet
for 2025



Årsregnskap november 2024 - desember 2025

Sameiet Fremre Svinslåvegen Veglag

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 934 610 598

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET FREMRE SVINSLÅVEGEN VEGLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Nov24-Des25
Inntekt fra vei- og tilknytningsavgifter	1	719 425
Sum driftsinntekter		719 425
Honorar	2	38 000
Annen driftskostnad	3	552 537
Sum driftskostnader		590 537
Driftsresultat		128 888
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		12 034
Annen finansinntekt		210
Resultat av finansposter		12 244
Resultat før skattekostnad		141 133
Årsresultat		141 133
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital		141 133
Sum overføringer		141 133

BALANSE

SAMEIET FREMRE SVINSLÅVEGEN VEGLAG

EIENDELER	Note	2025
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	4	147 550
Andre kortsiktige fordringer	5	7 185
Sum fordringer		154 735
Bankinnskudd, kontanter o.l.		885 235
Sum omløpsmidler		1 039 970
Sum eiendeler		1 039 970
 EGENKAPITAL OG GJELD		
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		141 133
Sum opptjent egenkapital		141 133
Sum egenkapital		141 133
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		43 425
Annen kortsiktig gjeld	6	855 413
Sum kortsiktig gjeld		898 837
Sum gjeld		898 837
Sum egenkapital og gjeld		1 039 970

04.02.2026

Styret i Sameiet Fremre Svinslåvegen Veglag

Sigge Magne Pedersen
styreleder

Arild Strand
styremedlem

Odd Stensrud
styremedlem

Anton Myhrmoen
styremedlem

Jan Gunnar Breivik
styremedlem

Noter 2025

SAMEIET FREMRE SVINSLÅVEGEN VEGLAG

Selskapet er stiftet 5. november 2024 og regnskapet er for perioden november 2024 – desember 2025.

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 – Inntekter

Det er for 2025 innkrevd vegavgift fra medlemmene på totalt kr 719 425.

Note 2 – Styregodtgjørelse

Honorar/godtgjørelse til styret gjelder for 2025 og er på NOK 38 000.

Note 3 – Driftsutgifter

De vesentligste driftskostnadene er vinter-vedlikehold på kr 149 318 og sommer-vedlikehold på kr 246 001.

Note 4 – Kundefordringer

Utestående kundefordringer gjelder vegavgift og er i sin helhet innbetalt pr i dag.

Note 5 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalt lisens styreportal for 2026.

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

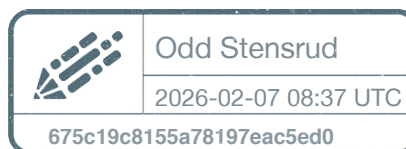
Annen kortsiktig gjeld gjelder fakturert vegavgift for 2026 kr 820 600, samt påløpt kostnad brøyting for desember kr 34 812.



Sigge Pedersen



Odd Stensrud



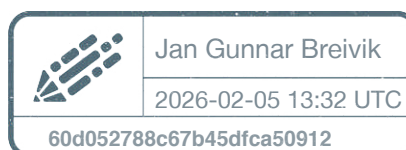
Arild Strand



Anton Myhrmoen



Jan Gunnar Breivik



Vedlegg til:

8. Behandle og godkjenning av styrets forslag til
årsberetning

Fremre Svinslåvegen Veglag

Årsberetning Fremre Svinslåvegen Veglag (FSV) 2025

Veilaget forvalter eierskapet til og har driftsansvaret for fremre Svinslåvegen i Ringeby kommune, som omfatter vegen fra Rønningen og strekningen frem til Svartbekken.

Frem til og med 2024 ble veien driftet av Kvittfjell Vest AS, som gjorde en utmerket jobb for alle brukere av veien.

Veglaget ble etablert ved jordskifteavgjørelse høsten 2024, og 2025 er første hele driftsår for FSV. For mer informasjon vises til veilagets hjemmeside www.fsveglag.no.

Jordskifteretten vedtok et interimstyre, som ble formelt valgt på årsmøtet 2025. Styret hadde 2 forberedende møter i 2024 og har i 2025 hatt 6 styremøter. Det er lagt ned mye arbeid med å få etablert gode rutiner, herunder bl.a. oversikt over medeiere, etablere hjemmeside og inngå avtaler med regnskapsfører, entreprenører og andre leverandører/samarbeidspartnere. Styreprotokoller, årsmøteprotokoll, årsregnskap og vedtekter er tilgjengelig på www.fsveglag.no.

Styret har også jobbet med oppgradering av veien og mulig fylkeskommunal overtakelse. Status pr november er at fylkeskommunen vil se på saken sammen med andre saker i løpet av våren 2026. Hvor raskt en konklusjon foreligger vet vi ikke. Styret vil følge opp saken i 2026 og vi har også bedt kommunen om å følge opp fylkeskommunen. Styret har engasjert Structor AS for teknisk bistand i denne prosessen.

Veien er i relativt god stand, den største utfordringen om sommeren er strekningen frem til Skitorget, hvor det raskt dannes vaskebrekk og hull. Været har i sommer og høst vært "snilt" med Svinslåvegen, noe som har gitt lavere sommerdriftskostnader enn budsjettet. I tillegg har det vært moderat med utbyggingsaktivitet og mindre anleggstrafikk enn tidligere år, som også slår positivt ut for vedlikeholdsbehovet.

Vi har derfor brukt ca 50% av forventet kostnad på sommerdrift av vegen i 2025.

Som en del av sommervedlikeholdet blir grøftene renses og vegetasjon ryddet ved behov. Høvling, salting, vanning og grusing gjennomføres når vår avtalepartner ser behovet. Tilsvarende er det for brøyting og strøing, alt styres av vår avtalepartner og finansieres via vegavgiften.

Vi har er i gang med å kartlegge utbyggingsaktiviteten med tanke på fakturering for ekstraordinær slitasje, fakturering vil begynne i 2026.

Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 141.133 mot budsjett 125.240. Avviket skyldes hovedsakelig lavere driftskostnader enn forventet, men det er også brukt noe mer ekstern hjelp enn planlagt i fbm etableringen av medeierregister og styreportalen Orgbrain.

Styret har besluttet å vente med fakturering av tilknytningsavgiften på hhv 2.000 og 10.000 til etter årsmøtet 2026.

Egenkapitalen er pr 31.12.25 kr 141.133.

Styret i Fremre Svinslåvegen Veglag

Sigge Pedersen

Arild Strand

Odd Stensrud

Jan G Breivik

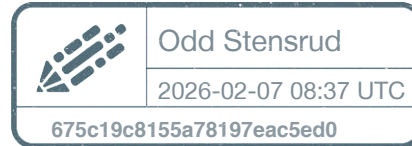
Anton Myhrmoen



Sigge Pedersen



Odd Stensrud



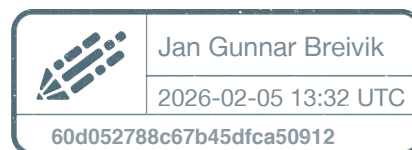
Arild Strand



Anton Myhrmoen



Jan Gunnar Breivik



Til årsmøtet i Sameiet Fremre Svinslåvegen Veglag.

REVISJONSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 5 NOVEMBER 2024 TIL 31 DESEMBER 2025

Ledelsens ansvar og revisors oppgave.

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Fremre Svinslåvegen Veglag (FSV) for regnskapsåret 5 november 2024 til 31 desember 2025. Årsregnskapet er avgitt av FSVs styre. Min oppgave er å uttale meg om årsregnskapet.

Uttalelse.

Basert på utført revisjon mener jeg at årsregnskapet gir et uttrykk for FSVs økonomiske stilling på balansedagen og for resultatet av FSVs aktiviteter i regnskapsåret i overensstemmelse med lov om årsregnskap. Regnskapet viser et overskudd på kr. 141 133 og ved årsavslutning en egenkapital på kr. 141 133.

Videre mener jeg at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.

Kvitfjell, 9 februar 2026



Arve Gevoll
Revisor

Vedlegg til:

9. Behandle og vedta styrets forslag til tiltaksplan og budsjett for 2026

Fremre Svinslåvegen Veglag (FSV)		Budsjett		
		2026		
Konto		Antall	NOK/enhet	Sum
	Driftsinntekter			
	Veiavgift fritidseiendommer	1 390	400	556 000
	Veiavgift Sameiet Svinslåveien (50%)	76	200	15 200
	Veiavgift hytter Myrseterveien (50%)	10		2 000
	Veiavgift næring	335		134 000
	Veiavgift dags-/ukesturister	300		120 000
	Veiavgift ubebygde tomter pr 5.11.24	300		
	Veiavgift utbyggere	10	10 000	100 000
	Sum veiavgift			927 200
	Tilknytningsavgift pr andel (bebygg+næring) pr 31.12.24	1 741	2 000	3 482 000
	Tilknytningsavgift ny fritidsbolig (etter 31.12.24)	20	10 000	200 000
	Sum tilknytningsavgift			3 682 000
Σ	Driftsinntekter			4 609 200
	Driftskostnader			
	Vintervedlikehold vei (brøyting, strøing)			165 000
	Sommervedlikehold vei/grøft/drenering			550 000
	Webseite/Webhotel			3 000
	Styreportal "Orgbrain" lisens			7 000
	Regnskapshonorar			70 000
	Revisjonshonorar			
Σ	Driftskostnader			795 000
	Annen driftskostnad			
	Styrehonorar og km-godtgjørelse			50 000
	Bankgebyr			3 000
	Andre mindre kostnader			10 000
	Endring i avsetning for forventet tap			
Σ	Annen driftskostnad			63 000
Σ	Sum driftskostnader			858 000
Σ	Driftsresultat			3 751 200
	Avsetning til oppgraderingsfond			3 682 000
	Renteinntekt bank			
	Renteinntekt/gebyr kundefordringer			
Σ	Årsresultat			69 200

Vedlegg til:

10. Behandle og vedta styrets forslag til årsavgift for 2027.

Fremre Svinslåvegen Veglag (FSV)		Budsjett		
		2027		
Konto		Antall	NOK/enhet	Sum
	Driftsinntekter			
	Veiavgift fritidseiendommer	1 390	400	556 000
	Veiavgift Sameiet Svinslåveien (50%)	76	200	30 400
	Veiavgift hytter Myrseterveien (50%)	10		4 000
	Veiavgift næring	335		134 000
	Veiavgift dags-/ukesturister	300		120 000
	Veiavgift ubebygde tomter pr 5.11.24	300		
	Veiavgift utbyggere	10	10 000	100 000
	Sum veiavgift			944 400
	Tilknytningsavgift pr andel (bebygg+næring) pr 31.12.24			0
	Tilknytningsavgift ny fritidsbolig (etter 31.12.24)	20	10 000	200 000
	0			
	Sum tilknytningsavgift			200 000
Σ	Driftsinntekter			1 144 400
	Driftskostnader			
	Vintervedlikehold vei (brøyting, strøing)			173 000
	Sommervedlikehold vei/grøft/drenering			560 000
	Webseite/Webhotel			3 000
	Styreportal "Orgbrain" lisens			7 000
	Regnskapshonorar			70 000
	Revisjonshonorar			
Σ	Driftskostnader			813 000
	Annen driftskostnad			
	Km godtgjørelse styret/styrehonorar			50 000
	Bankgebyr			3 000
	Andre mindre kostnader			10 000
	Endring i avsetning for forventet tap			
Σ	Annen driftskostnad			63 000
Σ	Sum driftskostnader			876 000
Σ	Driftsresultat			268 400
	Avsetning til oppgraderingsfond			200 000
	Renteinntekt bank			
	Renteinntekt/gebyr kundefordringer			
Σ	Arsresultat			68 400

Årsmøte Fremre Svinslåvegen veglag – påsken 2026

På årsmøtet er det normale saker som tas opp, **i tillegg til sak 11 som handler om fakturering av tilknytningsavgift.**

Vi viser til 3. punkt i den informasjonen som ble sent ut før årsmøtet i 2025.

«Jordskifteretten har vedtatt at 1.097 bebygde enheter pr 5.11.24 skal betale et innskudd på kr 2.000 pr enhet, som bidrag til asfaltering av Fremre Svinslåvegen. I tillegg skal kommersielle enheter betale for 635 andeler.»

I det avsnittet avslutter vi med å si; «Styret i FSV vil bistå velforeningene med oversikt over hvem som skal betale innskudd, og velforeningene bes deretter om å fakturere den enkelte andelseier direkte. Mer detaljer rundt denne faktureringen vil komme senere.»

Den informasjonen kommer her. Vi tar det kronologisk for å sikre at alle forstår. Veglaget er etablert ved jordskifteretten. Se jordskiftedommen, vedtekter og referater her www.fsveglag.no

Jordskifteretten vedtok at alle eksisterende medlemmer, dvs eiere av fritidsboliger, skal betale inn kr 2000 i innskudd / tilknytningsavgift.

På første årsmøte påsken 2025 vedtok årsmøtet at nye fritidsboliger (f.o.m. 1.1.2025) som bruker vegen skal betale kr 10 000 + KPI i tilknytningsavgift.

Jordskifteretten vedtok også at veglaget kan fakturere avgifter via velforeninger og sameiere.

I sak 11 ber styret årsmøtet vedta at veglaget kan fakturere velforeninger, sameier, næringsaktører og utbyggere for tilknytningsavgiften.

Veglages intensjon er å fakturere kr 2000 per enhet til de nevnte. I utgangspunktet er planen å fakturere nye eiere fra 01.01.2025 direkte for tilknytningsavgift på kr 10 000, men vedtaket over åpner for at vi også kan fakturere via de nevnte aktørene.

Når nye enheter blir bygd og får ny eier vil veglaget dele informasjonen om nye eiere med velforeninger og sameier. På den måten bistå til at alle har oppdatert informasjon.

I løpet av året som har gått har veglaget sammen med velforeninger og sameier oppdatert listene over eiere. Det betyr at det skal være enkelt for hver velforening og sameie å fakturere sine medlemmer for kr 2000 i innskudd / tilknytningsavgift.

Vi ber om at alle sakene som skal opp i årsmøte i veglaget blir diskutert i årsmøtene i velforeningene og sameiene og stemt over, slik at én representant for velforeningen kan stemme på årsmøtet i veglaget. Vi ber også om at denne informasjonen blir distribuert til eksisterende og fremtidige eiere av fritidseiendommer.

Mvh

For styret i Fremre Svinslåvegen Veglag

Sigge Pedersen, styreleder
907 54 022

Arild Strand, styremedlem
906 91 331



Årsregnskap 2025

Velforeningen Kvitfjell Vest

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.

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST			
	Regnskap	Regnskap	Budsjett
	2024	2025	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

Turløypeproduktet i Kvitfjell

Kvitfjell 10.feb 2025

Årlig bidrag til drift og vedlikehold av sti – og løypenettet i Kvitfjellområdet

Kvitfjell Alpinanlegg er ansvarlig for drift og vedlikehold av sti – og løypenettet i Kvitfjellområdet. Det benyttes to egne løypemaskiner for oppkjøring av langrennsløyper og interne skiveier i hytteområdene. I hovedsesongen er begge maskinene i daglig drift.

Årlig driftskostnad varierer noe, litt avhengig av lengde på sesongen og mengden nedbør. For de senere sesongene har kostnaden ligget på ca 2,4 – 2,6 mill. Tilskudd til drift kommer i hovedsak gjennom bidrag fra hytte og leilighetseiere, virksomhetene til Alpinco og Ringebu Kommune. Sist sesong utgjorde de totale bidragene ca 2 mill. Alpinco dekker «underskuddet» i driften.

Forut for inneværende sesong ble det investert i ny løypemaskin med en kostnad på 2,8 mill. Vi har i tillegg ansatt ny løypesjef på helårskontrakt slik at vi sikrer god kontinuitet i arbeidet, samt at vi kan øke innsatsen på sommervedlikehold og utbedringer av løypenettet.

I de fleste hytteområdene i Kvitfjell kreves nå turløypebidraget inn sammen med fellesutgifter og overføres samlet til Kvitfjell Alpinanlegg fra velforeninger eller sameier. Det etablerte nivået er kr 950,- pr enhet.

For hytteområder som har inngått avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg er det lagt opp til at beløpet kan indeksreguleres.

For sesongen 2025 – 26 (neste sesong) ønsker vi å foreta en indeksregulering, med utgangspunkt i kr 950,- som har vært gjeldende siden 2019-20 sesongen. Nytt beløp vil være kr 1 200,- pr enhet.

Vi håper dette er en akseptabel økning av bidrag også for de områder der vi ikke har avtalefestet rett til indeksregulering. Alle inntekter går uavkortet til å drift og vedlikehold av turløypetilbudet i Kvitfjell.

Spørsmål kan rettes til undertegnede på: odd@alpinco.no

Med vennlig hilsen
Kvitfjell Alpinanlegg AS



Odd Stensrud
Daglig leder

Sak 9 - Årsavgift 2027

Styret foreslår å beholde årsavgiften på nivå med 2022, 2023, 2024, 2025 og 2026 dvs til kr 5800, (på nivå med 2014 😊)

Styrets forslag til årsavgift for 2027 - Velforeningen Kvitfjell Vest																	
Budsjett kost / år	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Årsavgift per velmedlem:	5 366	5 241	5 391	5 682	5 922	6 094	5 869	5 755	5 600	6 100	6 100	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800
- Driftsutgifter	2 813	2 761	2 911	3 202	3 442	3 614	3 414	3 300	3 145	3 103	3 103	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803
- Festeavgift fellesareal	2 553	2 480	2 480	2 480	2 480	2 480	2 455	2 455	2 455	2 997	2 997	2 997	2 997	2 997	2 997	2 997	2 997
- Festeavgift egen tomt kommer i tillegg																	
- Festeavgiften er basert på kost per DAA	1 824	1 824	1 824	1 824	1 824	1 824	1 824	1 824	1 824	2 235*	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235
For 2026 foreslår styret å beholde årsavgiften på nivå med 2022, 23,24 og 2025.																	
* Festeavgiften ble oppregulert for de neste 10 år med virkning fra og med innbetalingen for 2020.																	
Årsavgiften er dermed lavere enn nivået tilbake til 2015, selv om festeavgiften er oppregulert i mellomtiden.																	

- Vi holder vår årsavgift som tidligere, selv om Fremre Svinslåvegen Veglag økte fra 350 til kr 400 per enhet fra og med 2026.
- Og selv om årsmøte vedtar en økning fra kr 950 til kr 1200 i løypebidrag.
- Velforeningen vil dekke kr 2000 i tilkoblingsgebyr per enhet ved å trekke på EK.

Sak 10: Styret i Velforeningen Kvitfjell Vest

NAVN	ROLLE	TENURE
Sigge Pedersen	Styreleder	2 år
Hans Olav Coward	Økonomiansvarlig	2 år
Pascal LeDivenah	Drift løyper og skianlegg	2 år
Knut Helle	Kommunikasjon	På valg
Line Fielding	Drift veier, teknisk mm.	På valg
Arne Meidell	Revisor	2 år
Trond Andresen	Varamedlem	2 år
Thomas Dørum	Varamedlem	2 år

Styret har forespurt de som står på valg om å ta gjenvalg og foreslår for Generalforsamlingen at de gjenvelges. Meld deg om du er interessert i å delta?

Revisor og vara gjenvelges automatisk til de sier fra seg oppdraget 😊

Stor takk rettes til revisor for rask ekspedering hvert år!

Forslag til godtgjørelse for styremedlemmer:

Styret foreslår et årlig honorar, lik tidligere år, på kr 7 500 for styremedlemmer og kr 20 000 for styreleder.

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

☒ 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

**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



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 vilkårene 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 Kvittfjell 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 Ringeby kommune. Fremre Svinslåvegen, heretter kalt veglaget, omfatter vegen fra Rønningen og vegstrekingen fram til Svartbekken. Kulvert i Svartbekken er en del av veglaget.

Vegstrekingen 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. FORMAL

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 rådgigheten 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 Margareta 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
Björg 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 medeierens 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 matrikelnumrene 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. ARSMØTE

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:

- eierne av eiendommene som utgjør de opprinnelige vegeierne
- 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 valgnevnda 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 medeierens 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, veggrofter, 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 (tilfredelse) 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 berettigede 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 tvangsinnndriving 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) Sendte 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 valgmennda 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. Medeierens 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 Kvittfjell 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.

Utrekning 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. Forskuttet 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 VEGOMRADET

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 Svinlavegen 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.

Utrekning av vedlikeholdsbidrag fra Sameiet Svinslåvegen skal gjøres på følgende måte:
Antall bebygde fritidseiendommer innenfor vegstrekingen 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 Marie Volden
 Grethe Marie Volden



- 1) 1. Seksjonen er histonisk
- 2) 2. Eiendommen er i fullt tinglyst.
- 3) 3. Sammenslått med gnr. 104 bnr. 500
- 4) 4. Sammenslått med gnr. 104 bnr. 545
- 5) 5. Ikke tinglyst faste kontrakt, kan ikke registreres på tur. uten faste kontrakt.

6. Sammenslått med gnr. 104 bnr. 53

**VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT****Dok 9121**Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
23-051844REN-JVIN/JLHMDato
28.04.2025**Tinglysing - 23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen**

Vi sender tinglygingsutdrag 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 tinglygingsutdrag. 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 tinglygingsutdraget, ta kontakt med jordskifteretten.

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

Postadresse
Postboks 137 2601 LillehammerBesøksadresse
Elvegata 19 Lillehammer
Nord Aude rådhus FagernesE-post
vinpost@domstol.noInternet
www.domstol.noTelefon
61991500Organisasjonsnr.
926727265

Med hilsen
Vestre Innlandet jordskifterett

Grethe Marie Volden
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Svinslåvegen 169

HØYDE OVER HAVET

726 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 36 m
- 652 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekking i anlegget: 12



DAGLIGVARE

Coop Extra Fåvang 11 min 🚗

Kiwi Fåvang 11 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Vinstra 41 min 🚗

Lillehammer 52 min 🚗

Hamar 1 t 34 min 🚗

Oslo 2 t 47 min 🚗

AKTIVITETER

Strand skole 8 min 🚗

Fåvang stadion 12 min 🚗

Nord-Fåvang skole håndballbane 13 min 🚗

Nærmiljøanlegg ballmiljø 13 min 🚗

Sør-Fåvang skole 17 min 🚗

Ringebu hallen 18 min 🚗

Ringebu stadion 19 min 🚗

Kaupanger 19 min 🚗

SPORT

⚽ Strand skole 8 min 🚗

⚽ Fåvang stadion 12 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

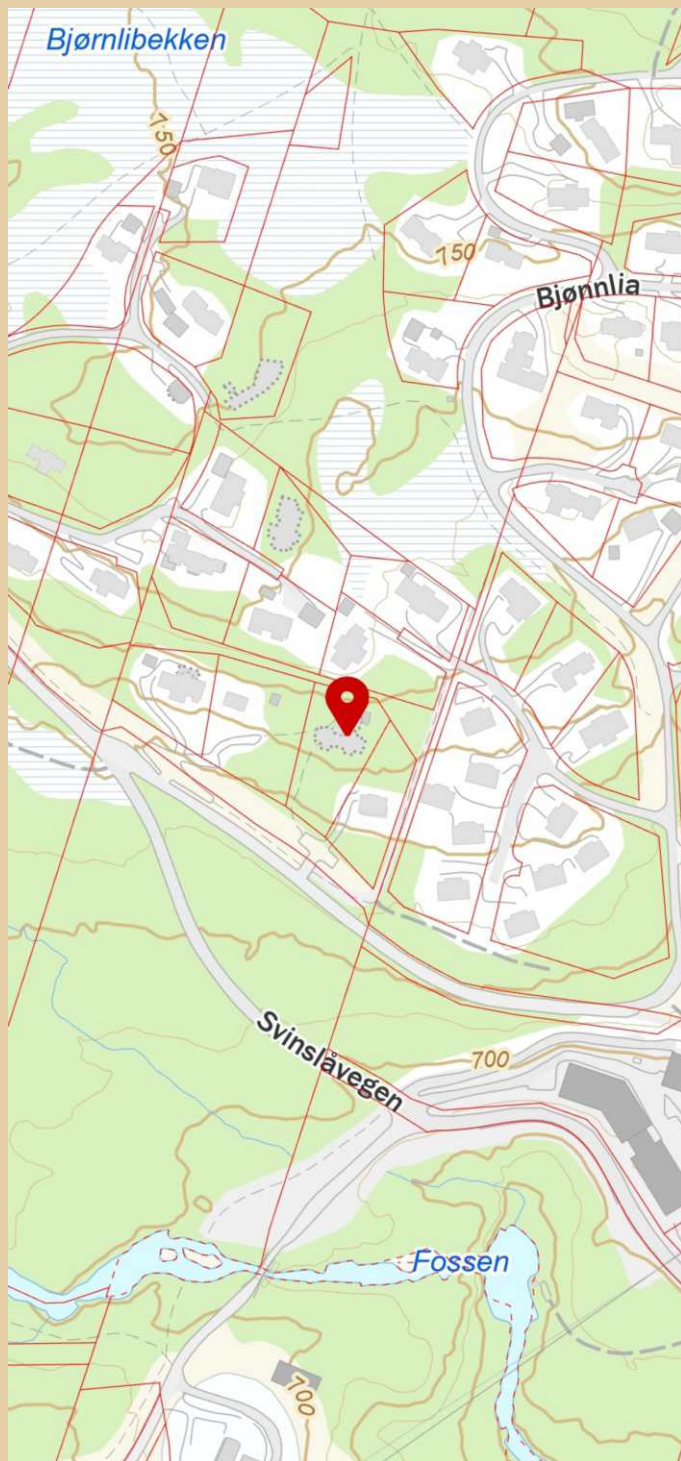
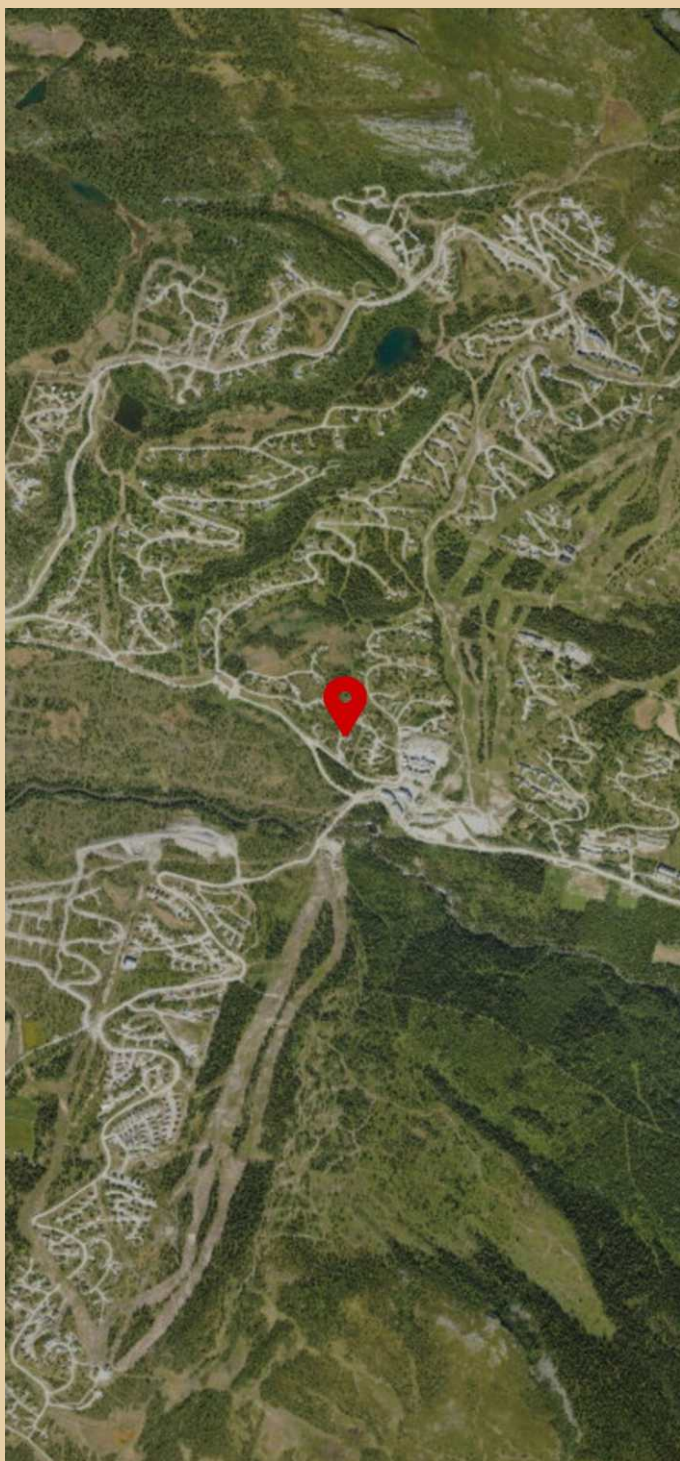
🚆 Kvitfjell stasjon 10 min 🚗
Linje F6 9.5 km

🚌 Rønningen 19 min 🚶
Linje 252 1.8 km

🚊 Godlia 4 min 🚗
Linje 252 2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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:

Svinslåvegen 169, 2634 Fåvang
Gnr. 109, Bnr. 32, Ringeby kommune.

Oppdragsnummer:

55260047

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 OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-