PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

VARDEN 311

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

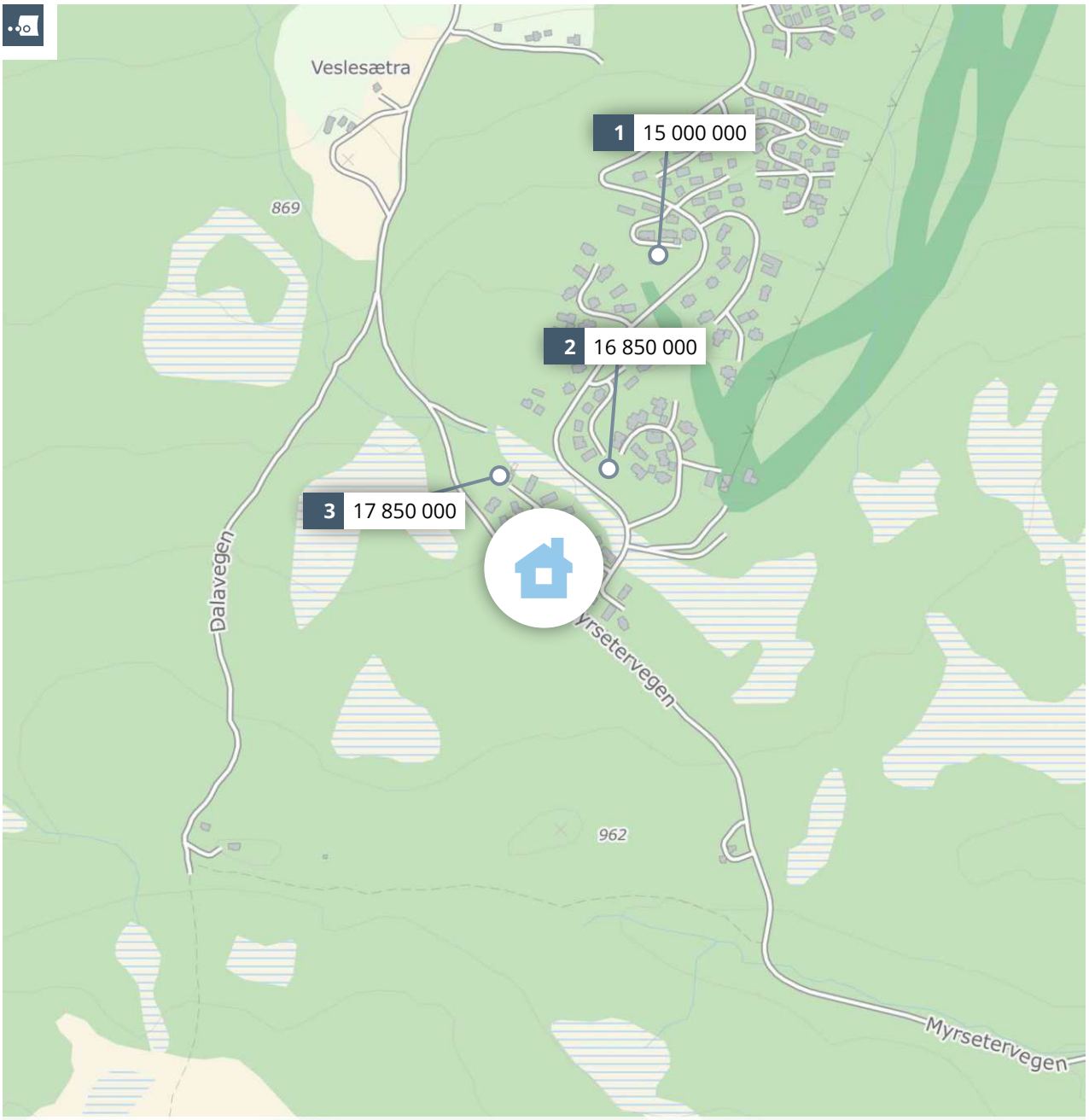
Energiattest

Opplysninger fra Ringebu kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
VARDEN 311

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 06.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Varden 311, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 107 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

16 900 000

-	16 900 000	74 779
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m²	38 m²	- m²	38 m²	236 m²	- m²
Tomt					1 255 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Varden 219 187 m² 2021 1 104 m² 6 sov	19.12.2025	15 500 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**80 214**
2 Varden 276 188 m² 2019 1 113 m² 5 sov	03.06.2025	-	**16 850 000**	-	16 850 000	**89 628**
3 Varden 297 254 m² 2022 1 555 m² 5 sov	20.07.2023	20 900 000	**17 850 000**	0	17 850 000	**70 276**

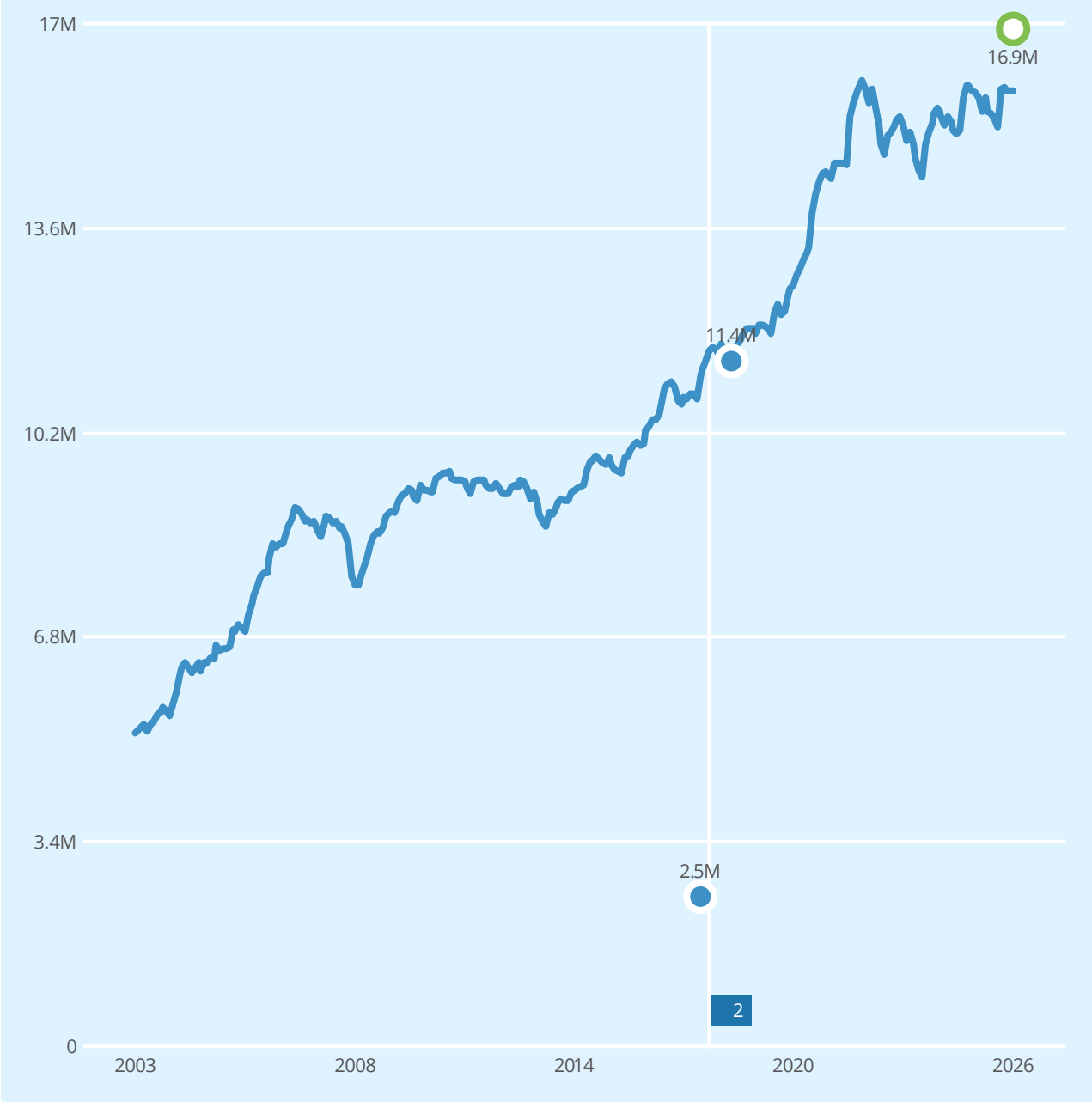
Kvitfjell Varden. Flott laftet tømmerhytte med garasje! Hytta har en fantastisk beliggenhet helt øverst på Varden med langrennløypa rett utenfor døra og enkel adkomst til og fra alpinbakken! Hytta inneholder blant annet 5 soverom, 2 bad, ekstra wc, badstue, romslig kjøkken og stue, vaskerom og loftstue. I tillegg er det garasje.
Tomten er pent opparbeidet med natursteinmur og skigard!. Når man ligger helt på toppen av Varden er også solforholdene veldig bra samt perfekt utgangspunkt for turer sommer som vinter mot f.eks Skardbua og videre mot Skeikampen og Gålå.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.02.2018	20.11.2018	11.01.2019	10 990 000	11 400 000	0	11 400 000
29.01.2018		29.01.2018	-	2 500 000	-	2 500 000

Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå

18
fritidsboliger til salgs

11.0M
10.7M
10 329 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 3 mnd

9
fritidsboliger solgt

8.8M
8.4M
7 764 000 Prisantydning i snitt
7 431 000 Salgspris i snitt
7.2M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
169
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Fritidsbolig

Varden 311 , 2634 FÅVANG

RINGEBU kommune

gnr. 107, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 188 m²

Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1370 **Eiendomsverdi ref nr:** CC2000

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad

LILLEHAMMER TAKST

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.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland.
Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.

Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Gøran Nustad
Uavhengig Takstingeniør
post@lillehammertakst.no
993 31 030

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin laftet fritidsbolig med god standard oppført med ringmur i isolerte elementer og støpt betonplate på mark.
Takkonstruksjon med sperrer over åser, utvendig tekket med torv. Boligen har fått noen få TG2 hvor enkelte av avvikene vil henge sammen med løsninger som er relativt vanlige på våtrom i fritidsboliger, men som ikke tilfredsstiller teknisk forskrift fullt ut. Det er funnet to stk. avvik som gir TG3 i boligen, dette går på manglende ventilering av toalettrom, samt skjevheter i bjelkelaget i 2.etasje. Laftede konstruksjoner har naturlige bevegelser/synk som kan gi skjevheter og helninger i etasjeskillet.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø.
Beslag og nedløp i lakkert metall, renner i tre med innvendig tekking.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over åser.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt to fløyet hovedytterdør og malt balkongdør i tre med stort glassfelt.
Terrasse på mark med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med grove tømmer søyler.
Utvendig sportsbod med betong på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tømmer og noe trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Betongplate på mark.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og åpen peis.
Boligen har beisede tretrapper med malte vanger.
Innvendig har boligen malte dører med dempelist i karmer.
Oppvarming i boligen ved hjelp av varmekabler/folie i de fleste gulv i 1.etasje, unntatt soverom hvor det er panelovner. Åpen peis i stue.

VÅTROM Gå til side

Vask/teknisk
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv og sokkel.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse på gulv, sokkel og vegg bak vask/dusj.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Bad v/badstu
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse på gulv og sokkel, samt i flislagt dusjsone.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv. Panel og tømmer på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett og servant med innredning og overløp.

Badstue med fliser på gulv og sokkel, badstupanel på vegger og himling. Panel er utforet på tømmervegger.
Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har installert vannmåler.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vask/teknisk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2018. Betongplate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Boligen er bygget med betongplate på mark og ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Tegninger er gjennomgått.

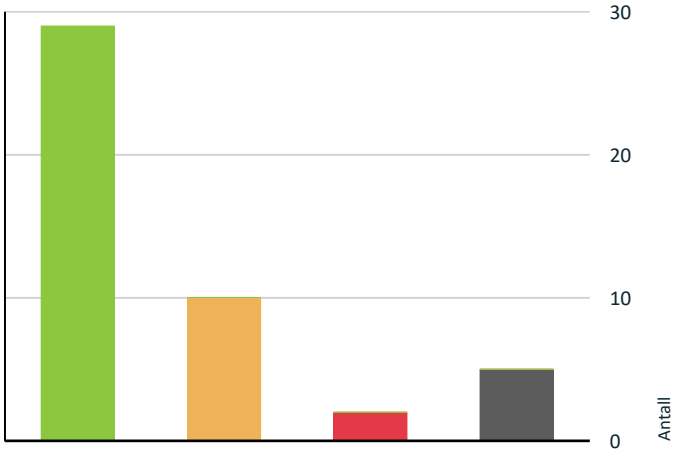
Ferdigattest for hytte og garasje foreligger fra 27/11-2019.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

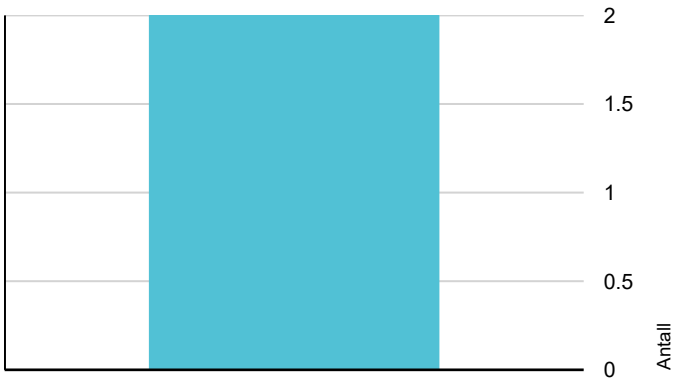
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille 2.etasje.** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vask/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad v/badstu > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1.Etasje > Vask/teknisk > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vask/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad v/badstu > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad v/badstu > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad v/badstu > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

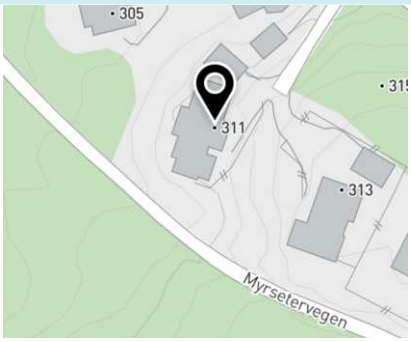
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø.

På torvtak er det begrensede muligheter for å vurdere eventuelle skader på tekkingen, vær oppmerksom på denne risikoen.

Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag og nedløp i lakkert metall, renner i tre med innvendig tekking.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over åser.

Sperrekonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er vurdert på alder/materiale og synlige forhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt to fløyet hovedytterdør og malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på mark med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med grove tømmer søyler.

Balkong/terrasse var snødekt ved befaring og er vurdert på alder og materiale. Det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt.

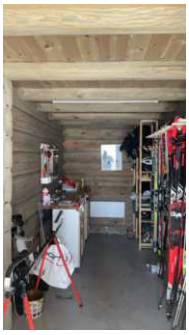
Terrasse.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig sportsbod med betong på gulvet.



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tømmer og noe trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongplate på mark.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik i 1.etasje.

TG 3 Etasjeskille 2.etasje.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

35mm gjennom tv-stue i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

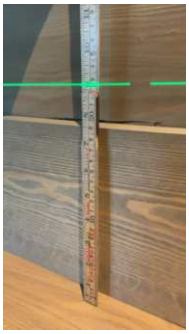
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.
Laftede konstruksjoner har naturlige bevegelser/synk som kan gi skjevheter og helninger i etasjeskillet. Avvikene vurderes som relativt forventede for byggemetoden.

Hvis oppretting ønskes må et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter innhentes.
Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



26mm/2m i tv-stue.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og åpen peis.

Pipe og åpen peis.

Kosmetisk riss i plater.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har beisede tretrapper med malte vanger.

Trapp 1.

Trapp 2.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med dempelist i karmer.

Tilstandsrapport

Innerdører

To-fløyet metall/glassdør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming i boligen ved hjelp av varmekabler/folie i de fleste gulv i 1.etasje, unntatt soverom hvor det er panelovner. Åpen peis i stue.

VÅTROM

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Overflater er vurdert uten hensyn til våtsoner.

Merknad: Det er vindu i våtsone ved vask, men løsningen ansees ikke som uegnet da det er ingen synlige skader på vindu/karm og begrenset vannbelastning fra kran/vask.

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Svært begrenset konsekvens da gulvet ikke utsettes for bruksvann.

Tilstandsrapport

Fall fra dør.

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv og sokkel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt og materialvalg.
- I våtsonen ved vask er tettesjiktet utilstrekkelig utifra dagens krav.

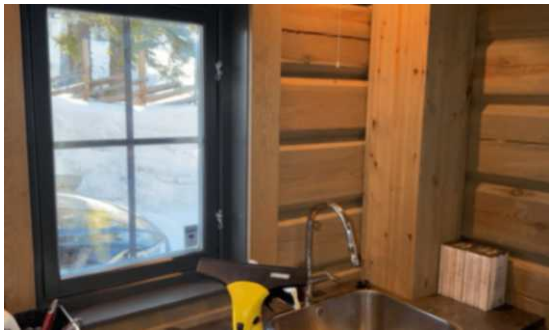
Tettesjikt gis TG2 med følgende begrunnelse:
- Veggene har beiset tømmer og det er ikke synlige påvist synlige tegn til skader som følge av dagens bruksbelastning.
- Tømmerkonstruksjonen i våtsonen ser ut til å fungere tilfredstillende under nåværende bruksforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer.

Synlig membran i sluk.



Tømmer i våtsone.

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASK/TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Ref: høyere på vegg.

Ved sluk.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Overflater er vurdert uten hensyn til våtsoner.

Merknad: Det er vindu i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og det er ingen synlige skader på vindu/karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svikt i myk-fuge inne i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Myk-fuge kan vurderes skiftet ut der den har lite hold.

Tilstandsrapport

Noe svikt i myk-fuge i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er stedvis relativt flatt utenfor dusjsone med tanke på leding av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm for å sikre bedre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.

Ved terskel.

Relativt flatt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse på gulv, sokkel og vegg bak vask/dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt og materialvalg.
- I våtsonen utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig utifra dagens krav.

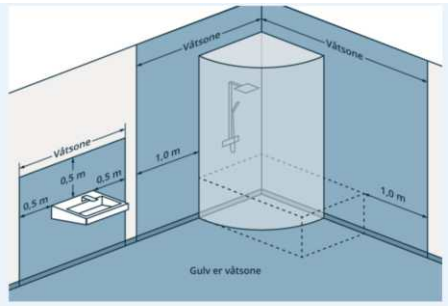
Tettesjikt gis TG2 med følgende begrunnelse:
- Veggene har beiset tømmer og det er ikke synlige påvist synlige tegn til skader som følge av dagens bruksbelastning.
- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på tømmeret fra dusjing.
- Tømmerkonstruksjonen i våtsonen ser ut til å fungere tilfredstillende under nåværende bruksforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer.

Synlig membran.

Våtsone utenfor dusj.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling på innredning ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Områder med svelling og manglende overflatebehandling vil være utsatt for videre skader ved vannsøl og det bør vurderes lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Noe svelling nederst ved dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Ref: høyt på vegg.

Ref: ved dør.

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Overflater er vurdert uten hensyn til våtsoner.

Merknad: Det er innerdør i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og det er ingen synlige skader på dør/karm.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er stedvis relativt flatt utenfor dusjsone med tanke på leding av eventuelt lekkasjevann og det er ingen synlige tegn til membran oppbrett under terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm for å sikre bedre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.

Ingen oppkant og synlig skum under terskel.

2mm/m foran vask.

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse på gulv og sokkel, samt i flislagt dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt og materialvalg.
- I våtsonen ved vask og utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig utifra dagens krav.

Tettesjikt gis TG2 med følgende begrunnelse:
- Veggene har beiset tømmer og det er ikke synlige påvist synlige tegn til skader som følge av dagens bruksbelastning.
- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på tømmeret fra dusjing.
- Tømmerkonstruksjonen i våtsonen ser ut til å fungere tilfredstillende under nåværende bruksforhold.

Konsekvens/tiltak

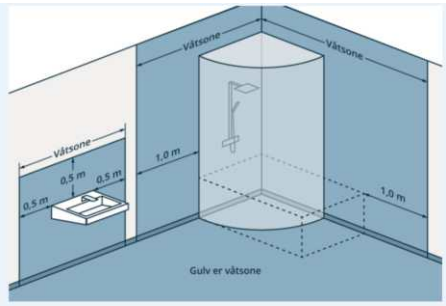
• Tiltak:

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer.

Tilstandsrapport

Synlig membran.

Våtsoner.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner.

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe svelling på innredning ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Områder med svelling og manglende overflatebehandling vil være utsatt for videre skader ved vannsøl og det bør vurderes lokale tiltak.

Noe svelling/avskalling.

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD V/BADSTU

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Ref: høyt på vegg.

Ref: høyt på vegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kjøkken

Ref: kjøkkengulv.

Ingen synlig vannstopp-sensor.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Panel og tømmer på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett og servant med innredning og overløp.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens av ingen ventilering er begrenset utskifting av forurenset luft.

Kostnadsestimat for etablering av en form for lufting av toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

Toalettrom

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med fliser på gulv og sokkel, badstupanel på vegger og himling. Panel er utforet på tømmervegger.

Badstu

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Boligen har installert vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vask/teknisk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Ved nybygg, utført av Eltera.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist på boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2018. Betongplate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

Stedvis utvendig puss på ringmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Forstøtningsmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget med betongplate på mark og ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper og større åpninger enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Manglende håndløper.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i stavlaft konstruksjon med fyll av bindingsverk. Utvendig vindsperre og stående kledning. Ringmur og støpt plate i betong. Leddet metallport med åpner. Tak-åser med sperrer over, utvendig tekking er av torv. Takrenner i tre med innvendig sveiset pvc-duk.

Det er montert elbil lader i garasjen.

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

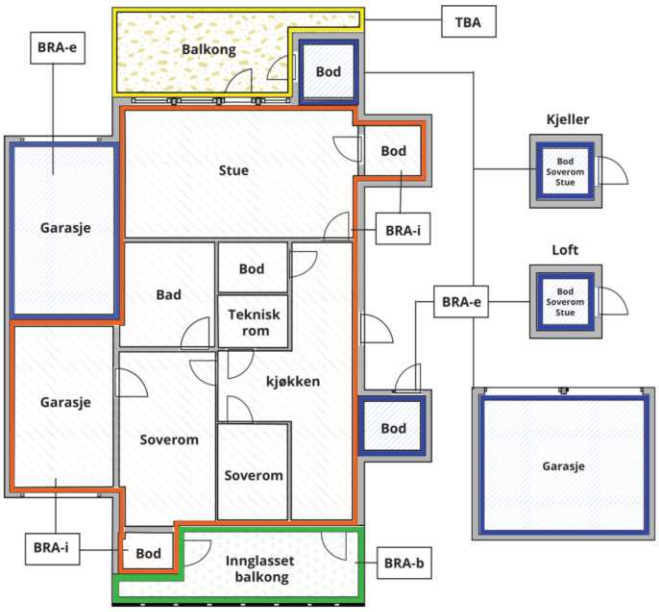
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	150	10		160			160
2.Etasje	38			38		38	76
SUM	**188**	**10**				**38**	**236**
SUM BRA	**198**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, toalettrom, vask/teknisk, stue, kjøkken/spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad v/badstu, tv-stue/kontor, badstue	Skibod	
2.Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest for hytte og garasje foreligger fra 27/11-2019.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	107	40		0	1255 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Varden 311

Hjemmelshaver

De Vibe Bjørg Jorunn, De Vibe Johan Ditlef

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Varden 311 ligger i et av Kvitfjells mest attraktive og moderne hytteområder, med direkte nærhet til Varden heisen og familievennlige skiområder. Området byr på svært gode ski inn/ski ut forhold, kort avstand til Varden Restaurant og flotte langrennsløyper som strekker seg innover fjellplatået. Beliggenheten er rolig og solrik, med umiddelbar tilgang til turterreng sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89297996			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2018. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260099

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vibe Johan Ditlef De	Vibe Bjørg Jorunn De

Gateadresse
Varden 311

Poststed	Postnr
FÅVANG	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	2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	7
Antall måneder	5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89297996

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

Document reference: 55260099

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

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært foretatt utskiftninger av et par utendørslamper og kontroll av el anlegget i 2020 som også medførte utskifting av hovedsikringen. Utført av Eltera Oppland

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har installert elbil lader i garasjen. Foretatt av autorisert elektrikker, tror det var Eltera Oppland

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: Nei

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

Document reference: 55260099

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260099

Tilleggskommentar

Det har vært noe sølvkre på bad med badsstue. Sist sett for ca 3 til 4 måneder siden.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

Document reference: 55260099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ditlef de Vibe	a866e230ff26ba0d7cb5e 5b4f703734ccaa5a4eb	13.04.2026 20:15:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg de Vibe	40c6cb7b633d7c07fcdf2 9d9dff982d1ab066d65	17.04.2026 10:34:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260099

→ 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

Energiattest

Adresse **Varden 311, 2634 FÅVANG**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279519**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300680569**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **143,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 845 kWh**

Varden 311, 2634 FÅVANG

Detaljering

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

Varden 311, 2634 FÅVANG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ringebu kommune

Reguleringsplan for

Varden

PlanID 0520201604

Vedtatt 25.10.2016, KOM-091/16
Mindre endring i bestemmelser og kart 17.01.2018, UPT-002/18
Mindre endring i bestemmelser og kart 11.04.2018, UPT-032/18
Endring etter ordinær prosess, bestemmelser og plankart 22.11.2022, K-sak 069/22

Sist revidert 10.12.2022 av INT

1. Generelt/Plankrav

1.1

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse: FB
  - Skiløype: SL
  - Kommunalteknisk anlegg: VA
  - Steinbrudd og massetak kombinert med fritidsbebyggelse: SM/FB
  - Kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse: N
  - Kombinert formål Veg og skiløype: V/SL
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
  - Kjøreveg, privat veg: KV
  - Annen veggrunn, grøntareal: AVG
  - Parkering: P
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
  - Vegetasjonsskjerm: VS
  - Friområde: FRI
- Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
  - Friluftsområde: FL
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
  - Friluftsområde i vann: FLV

- Kombinert formål Friluftsområde i vann / Skianlegg: FLV/SKI

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Kulturminne id 54473

Like ved Svinslåvegen merket KV1, vest for område N2-3 ligger automatisk fredet kulturminne id 54473. Ved tiltak med utbedring av Svinslåvegen merket KV1 skal det settes opp tilfredsstillende sikringsgjerde mot kulturminnet og entreprenør skal gjøres oppmerksom på forholdet.

1.4 Terrenginngrep mv

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 bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.5 Gjerder

Gjerderegler jf. gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringebu kommune, kommunens gjerdeveileder blir lagt til grunn.

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og 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 bebygde areal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha

en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg AS.

Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

1.6 Flaggstenger

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.7 El-forsyning

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.8 Veg, vann og avløp

Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

1.9 Parkering og interne adkomstveger

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Hver parkeringsplass for personbil skal være 18m^2. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det og garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal.

Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.10 Skitrafikk

Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til spesialområde SL. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.11 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt bevaring av eksisterende vegetasjon.

1.12 Beitedyr mv

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

1.13 Avkjørsler

Avkjørsler til byggeområder / tomter skal være via egne internveger innen det enkelte byggeområde. Der det tillates avkjørsler fra hovedvegen (Vardenvegen) er dette vist ved symbol for avkjørsel på plankartet. Plasseringen av avkjørselssymbolene er retningsgivende. Der det er avkjøringssymbol kan andre regulerte formål krysses med avkjørselen. Avkjørsler skal ha en frisiktsone mot Vardenvegen på minimum 4 x 30m.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt

Møner og gesimshøyder måles fra topp grunnmur/fundament, eller fra gulv over parkeringskjeller. Høyde på grunnmur/fundament kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra grunnmur/fundament.

Utbygging skal fortrinnsvis gjennomføres uten fylling foran grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning tilpasset terrenget.

Ved større bygg med parkeringskjeller eller næringslokaler i sokkeletasje vil parkeringskjeller/sokkeletasje ta opp terrengforskjeller og yttervegg parkeringskjeller/sokkeletasje kan ligge eksponert i terreng.

Innen alle områder innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg tillates det etablert midlertidige anleggs- og riggområder i forbindelse med utbyggingen. Det tillates midlertidige bygninger med kontor, hvilebrakker, toalettanlegg mv, samt lagring av byggematerialer o.l.

2.2

Områdene merket FB skal benyttes til fritidsbebyggelse.

De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell hvor bygg kan ha skråtak/pulttak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Bygninger med saltak med fall ned til 10 ° kan tillates i tilknytning til slike bygninger som nevnt over dersom de danner helhet og ikke avviker vesentlig med nabobebyggelse.

Takvinkel og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, evt skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt som torvtak etableres på egen tomt.

2.3

Områdene merket FB 24, 25, 26, og 27 detaljreguleres i denne plan og skal bebygges enten etter pkt 2.6.1 eller 2.6.2 nedenfor. Bygging etter 2.6.1 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse–frittliggende, på enkelttomter vist med tomtegrenser på plankartet. Bygging etter 2.6.2 innebærer utbygging som fritidsbebyggelse-konsentrert.

FB24 er inndelt i tuntomter og kan bebygges etter 2.6.2. Alternativt kan områdene deles ytterligere opp i enkelttomter og bebygges etter 2.6.1. Sokkel tillates. Dersom oppdeling i enkelttomter etter 2.6.1 velges skal dette gjelde for hele den enkelte tuntomt.

FB25 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates, unntatt på FB25-1.

FB26 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates på tomt 4, 10, 11, 16, 32, 40 og 42, samt på hele FB26-4 og 26-5, ellers ikke.

FB27 skal bebygges etter pkt 2.6.1. Sokkel tillates ikke.

2.4

Området merket FB22 detaljreguleres. Området er inndelt i tuntomter og skal bebygges etter pkt. 2.6.2 nedenfor, som fritidsbebyggelse-konsentrert. Sokkel tillates. Område FB22 skal ha adkomst via områdene merket KV13 og KV15, kfr pkt. 3.1. Ved eventuell fradeling av eiendomstomter innenfor tunene skal søknad følges av tomtedelingsplan for hele det aktuelle tunet.

2.5

Området merket FB28 detaljreguleres i denne plan og er enkelttomt med eksisterende bebyggelse. Her tillates utvidelse av bebyggelsen opp til det som er angitt i pkt 2.6.1 nedenfor.

2.6 Nærmere om enkelttomter og tuntomter

2.6.1 For enkelttomter

På hver tomt kan det oppføres inntil 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomtene) kan kun ha en selvstendig boenhet.

BRA skal ikke overstige 24% av tomtens areal, herav skal 36 m2 nyttes til parkering for 2 personbiler.

Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundamenthøyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstuguas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det, kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m, med samme tillegg for oppstugu som angitt over.

Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

2.6.2 For tuntomter

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal BRA ikke overstige 45%, herav skal 22 m2 nyttes til parkering pr. boenhet. Maksimal mønehøyde er 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,8 m.

På tomter der bestemmelsene i pkt 2.3 angir det kan det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 12,5 m og maksimal gesimshøyde 10,5 m.

2.7

Områdene merket FB11 til og med 17, samt 20 og 21 skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter på enkelttomter, leilighetsbygg eller tomannsboliger. For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. For FB11-17 er maksimal BRA 45 %, for FB20 25% og for FB21 20%, inkludert areal for parkering.

2.8

Området merket SM/FB19 skal benyttes til kombinert formål massetak/deponi og fritidsbebyggelse/energipark. Massetak og deponi skal kun brukes relatert til utbygging innen planområdet. Området kan benyttes til uttak av fjell- og løsmasser, knusing og sortering av masser, riggplass, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Etter at drift av massetak og evt deponering av masser er avsluttet, og senest når byggeområdene i planområdet er utbygd og tatt i bruk, skal området entes sikres og tilbakeføres til naturtilstand, eller tas i bruk til fritidsbebyggelse og / eller energipark. Før området bygges ut til fritidsbebyggelse og / eller energipark, skal det vedtas detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger, samt høydebegrensinger og andre bestemmelser om utførelse av installasjoner i energipark. Maksimal BRA er 45 %, pluss tillegg for parkeringsarealer.

2.9

Områdene merket N1 og N2 skal benyttes til kombinert formål Fritids- og turistformål / Næringsbebyggelse. Det kan oppføres leiligheter for utleie, bevertningssteder, hotell, samt forretninger og annen servicevirksomhet. Det tillates også bygninger for verksted / service relatert til driften av bebyggelsen, samt alpinanlegg og annen relatert aktivitet.

For disse områdene skal det vedtas detaljreguleringsplaner før utbygging. Detaljreguleringsplanene skal angi bygningshøyder, takformer, tomteinndeling og interne adkomstveger. Maksimal BRA er 75%, pluss tillegg for parkeringsarealer. Parkering kan være i parkeringskjellere eller på grunn. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer, evt bruk av regulert parkeringsareal P1.

2.10

Området merket N2-2 detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til leiligheter for utleie. Bruksareal areal (BRA) skal ikke overstige 75%. Bebyggelse kan plasseres i formålsgrensen mot skiløypeformål SL. Det tillates bebyggelse i to etasjer pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette. Parkeringskjeller under terreng tillates. Maksimal mønehøyde er 12,0 m og maksimal gesimshøyde 9,0 m. Bygninger kan ha fri takform. For bygninger med flate tak skal maks. gesimshøyde gjelde.

2.11

Området merket N8 detaljreguleres i denne plan og skal benyttes til bevertning. Bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 30%. Maksimal møne-/gesimshøyde er 6,0 m. Bygninger kan ha fri takform.

2.12

I områder merket SKI kan det etableres skianlegg / løyper både for alpint og langrenn. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad. Det tillates oppføring av skiheiser, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, verksteder, garasjer og andre bygninger relatert til drift av skianlegg. Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger det er dokumentert er egnet for beite av storfe og sau.

Det tillates snøproduksjon og preparering med løypemaskin hele døgnet.

2.13

I områdene merket VA kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg så som høydebasseng, pumpestasjoner / trykkøkningsstasjoner mv, samt transformatorer for strømforsyning og andre installasjoner for teknisk infrastruktur.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1

Områder merket V og KV skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind e.l, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Bru over Svinåa skal dimensjoneres for vannføring ved 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2, sikkerhetsklasse F2. Denne vannføringen er beregnet til 70 m3/s. Eventuelle søyler skal så vidt mulig plasseres utenom vannstrengen ved normalvannføring. Inngrep som berører vannstrengen skal i størst mulig grad unngås.

3.2

Områder merket P skal benyttes til parkeringsanlegg på grunn.

4. Grønnstruktur

4.1

Områder merket VS skal brukes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel.

4.1.1

VS1 er vegetasjonsskjerm mot Veslesetra. Buffersonen mellom gjerdet på Vesleseterkvea og de to områdene FB21 og FB25 er 175 m, med unntak av regulert skiløype og veg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, med unntak av skjøtsel med sikte på å holde skogen godt i stand for effektiv visuell skjerming mellom byggeområdene og seteranleggene.

4.1.2

VS2 er vegetasjonsskjerm mot vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensking av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

4.1.3

VS3 er vegetasjonsskjerm langs seterveg mellom Veslesetra og Liahågån.

4.2

Området merket FRI skal benyttes til friområder.

4.2.1

Området merket FRI 2 gjelder området rundt fossen i Svinåa. Det tillates ingen bygge- og anleggstiltak eller tilrettelegging for friluftsliv innenfor områdene. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Tiltak som er nødvendige for å sikre Svinåa mot drivgods og kvist mv. kan gjennomføres etter godkjenning av Fylkesmannen.

5. LNF-områder, vassdrag

5.1

Område merket FLV er friluftsområde i vassdrag og gjelder vannstrengen i Svinåa. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget tillates ikke. Unntatt er

vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensking av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

5.2

Område merket FLV/SKI er kombinert område for vassdrag og skianlegg. Eksisterende bekkeløp skal i størst mulig utstrekning beholdes uten inngrep. Mindre planeringsarbeider og sikring tillates. Bekkeløpet kan krysses med nedfarter og områder for skianlegg som heistraséer og andre tekniske installasjoner relatert til dette formålet. Der framføring av nedfarer og tekniske installasjoner gjør det nødvendig å legge vassdraget i rør skal dette dimensjoneres for 200 års flom med 25% klimapåslag, jf TEK10 § 7-2.

5.3

Område merket FL skal benyttes til friluftsområder. Områdene kan benyttes til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift. Det tillates ikke oppsatt bygninger innenfor områdene. Innenfor områdene tillates mindre terrenginngrep ifbm nødvendige skjæringer og fyllinger for tilliggende adkomstveger etter formålene KV der disse krysser områdene.

6. Overvannshåndtering

6.1

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Svinåa. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, evt skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt.

6.2

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

6.3

Overvann fra veger og veggrøfter ledes som hovedregel langs veggrøfter og slippes ut til terreng langs veglinja for diffus avrenning. Maksimal avstand mellom utslippspunkt er 120 meter i vegens lengderetning.

7. Hensynssoner

7.1

Sone merket H570_3 gjelder bevaring av kulturmiljø – eldre steinbrudd. Det tillates kun mindre tilpasninger av terrenget for å få fremført skiløype, som kan prepareres med maskin i områder regulert til dette formålet.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1

Minst 40 % av delområdene FB22, FB24, FB25, FB26 og FB27 skal være utbygd med veg, vann/avløp, elforsyning og tele og solgt til sluttbruker før utbygging av øvrige områder for fritidsbebyggelse kan settes i gang.

8.2

I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områder merket P og SKI benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht regulert formål.

8.3

For adkomstveg og parkeringsplass tilknyttet restaurant Varden: skilting ved skiløype og Vardenvegen, og justering av veg og løypearealer som vist i plankart og planbeskrivelse i planendring vedtatt 2022, skal være utført før vegen og parkeringsplassen kan tas i bruk.

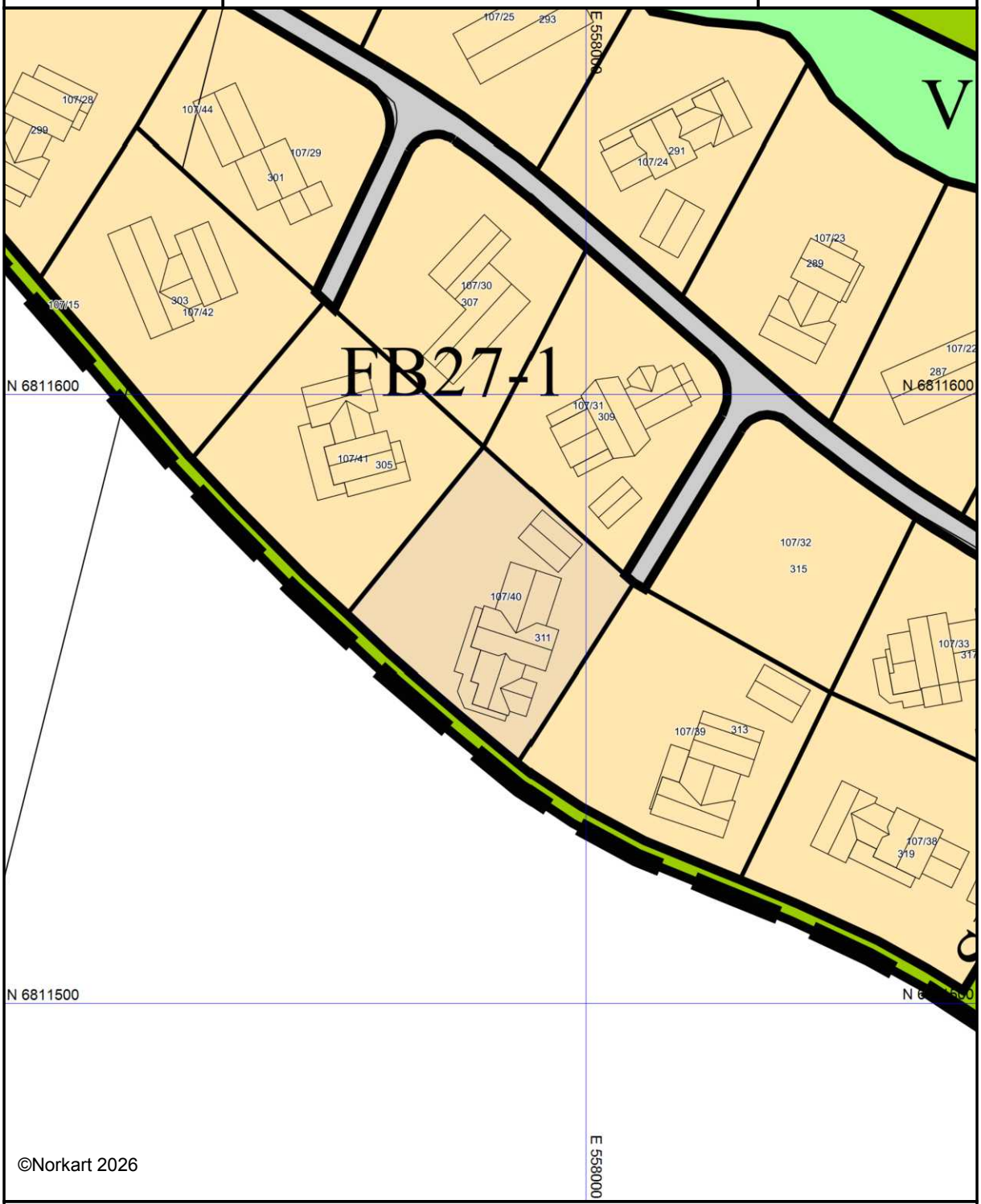
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/40
Adresse: Varden 311
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Abc Påskriftfeltnavn

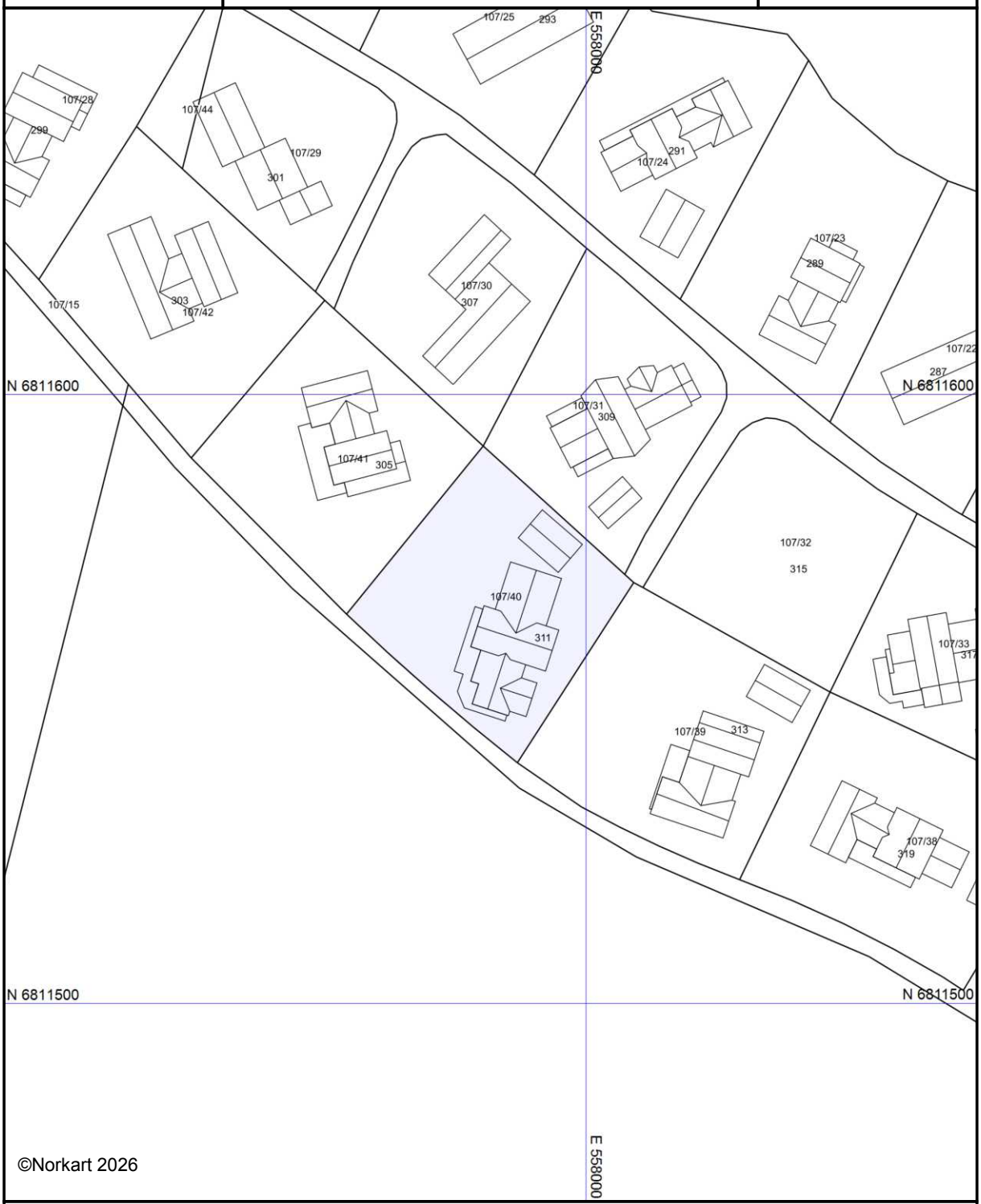
Ringebu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/40
Adresse: Varden 311
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

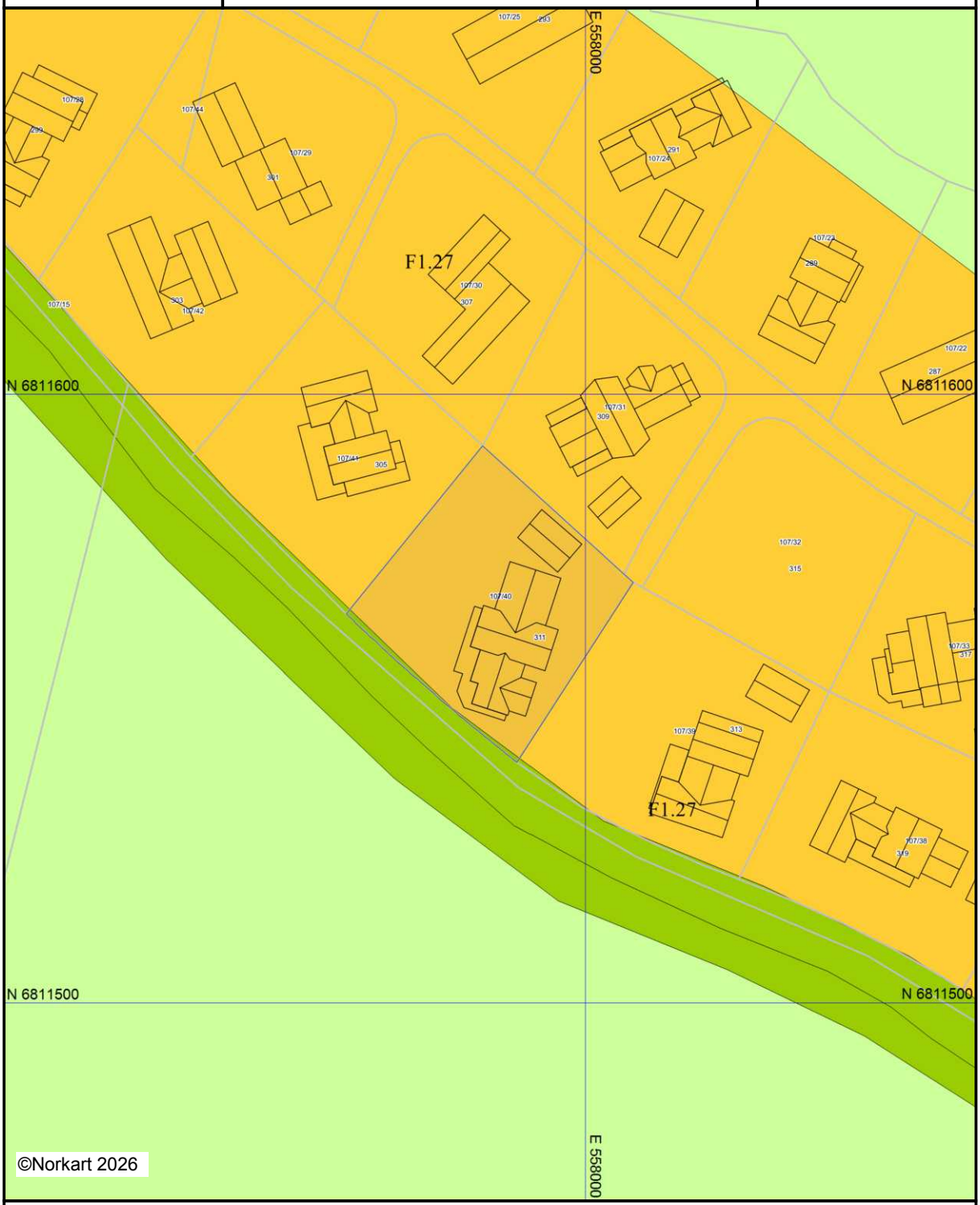
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/40
Adresse: Varden 311
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Fritidsbebyggelse - nytt
- Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nytt
- Samleveg - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Ringebu kommune

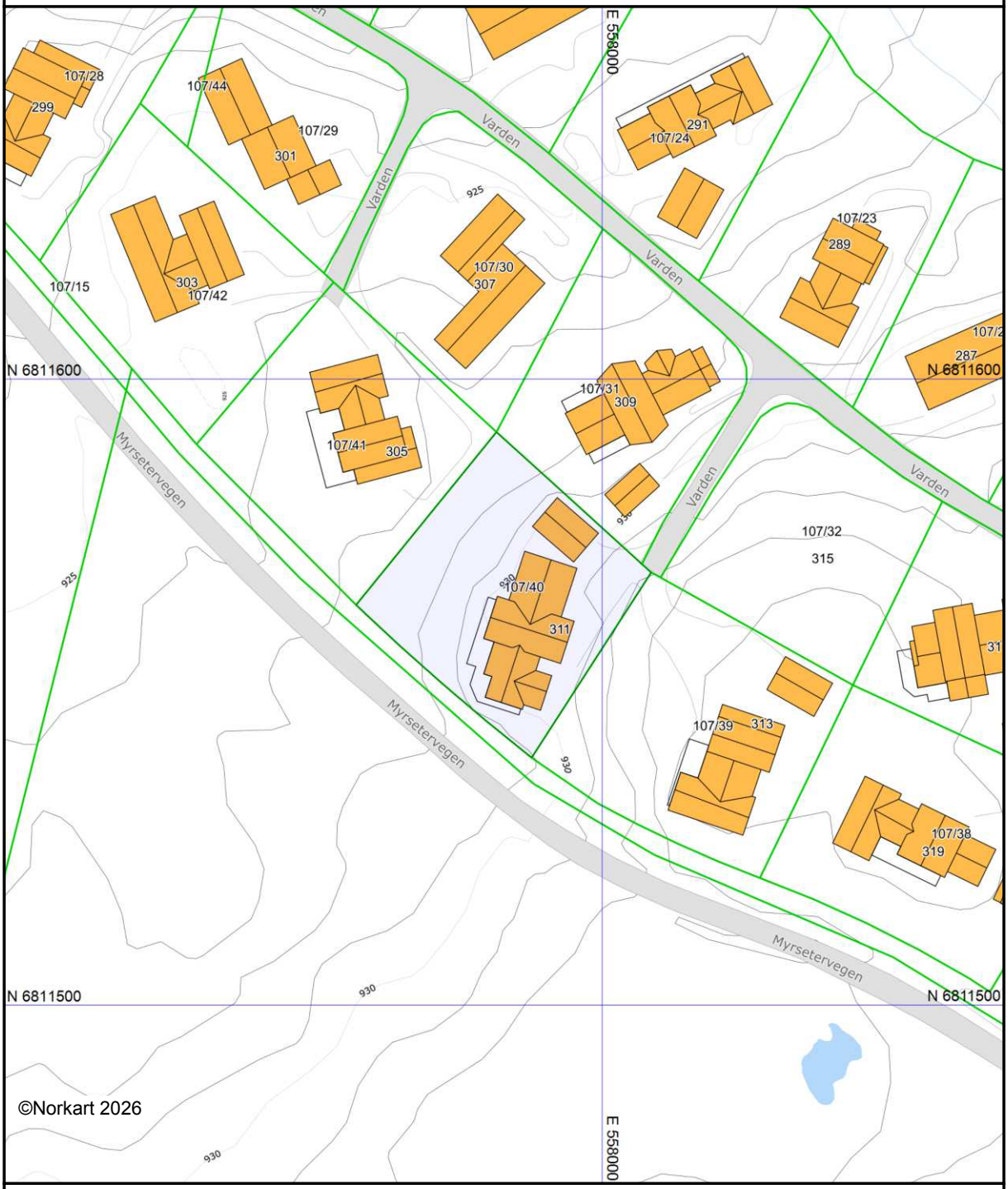
Grunnkart

Eiendom: 107/40
Adresse: Varden 311
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



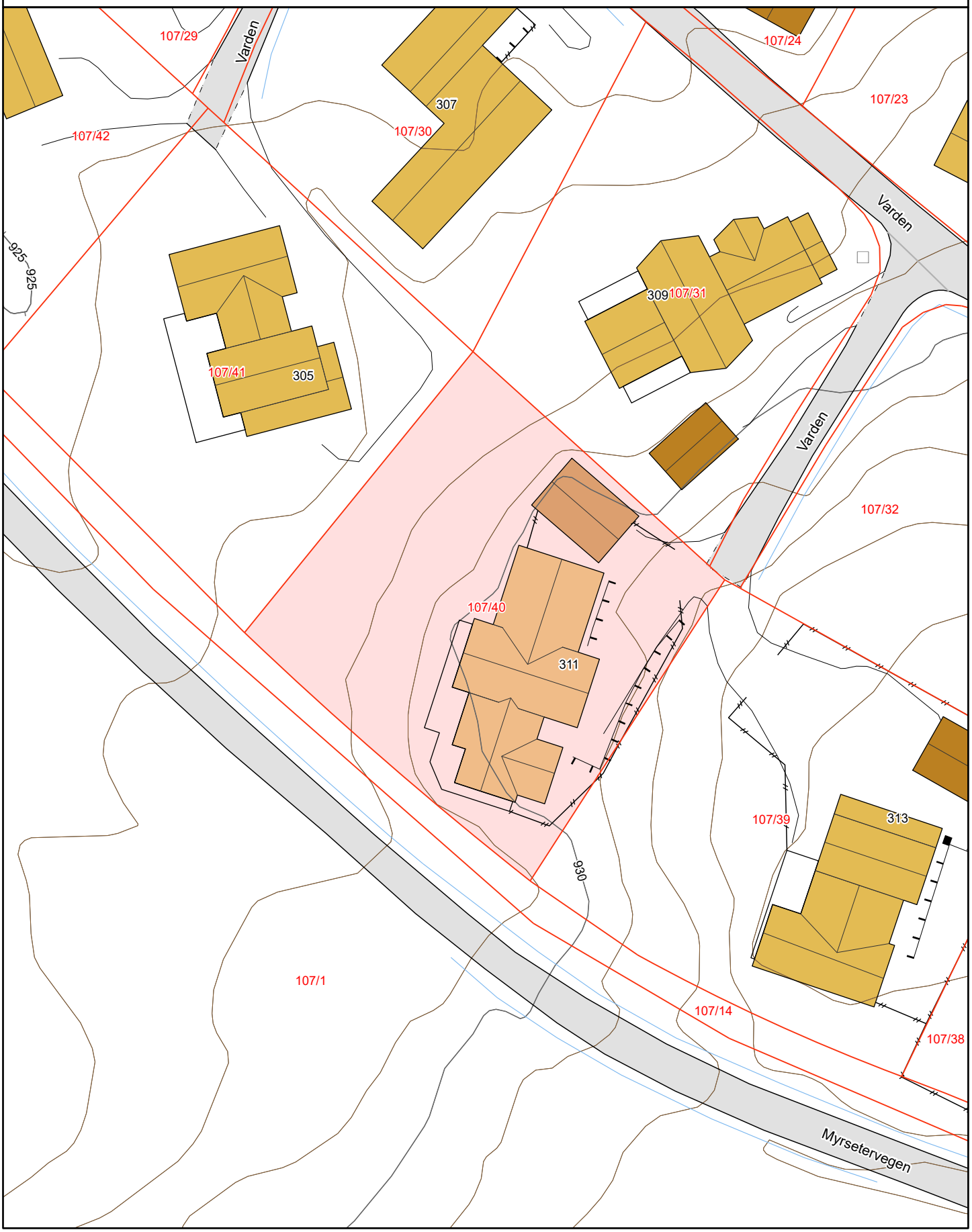
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Varden 311, 2634 Fåvang**
Gnr/Bnr: **3439/107/40/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1255 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026

N



Matrikkelkart

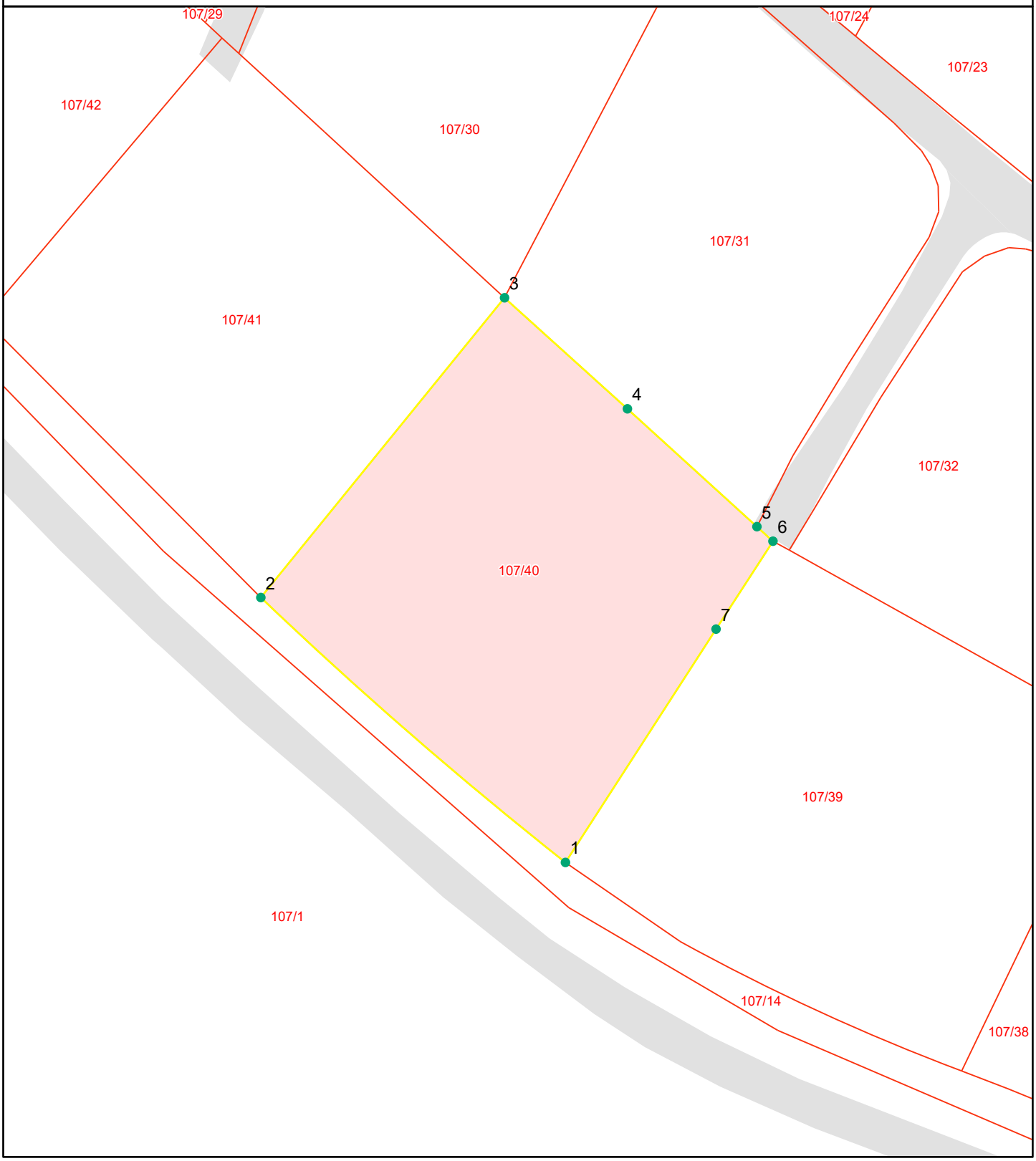
Adresse: **Varden 311, 2634 Fåvang**
Gnr/bnr: **3439/107/40/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1255 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026

N

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

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



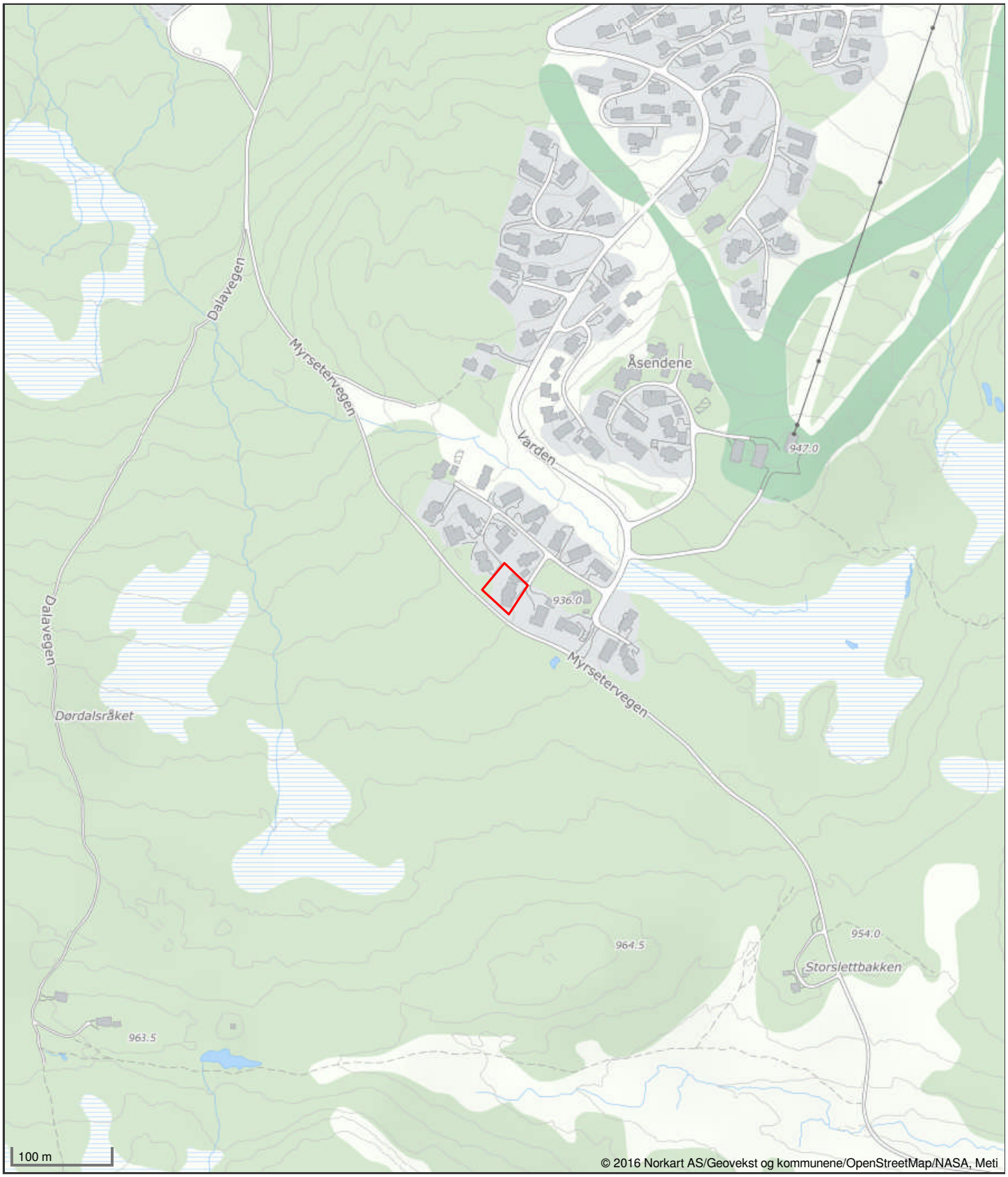
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1255 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6811539.53	557988.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	37.27	400.293
2	6811563.94	557960.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.65	0
3	6811591.56	557983.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.28	0
4	6811581.33	557994.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.16	0
5	6811570.47	558006.41	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
6	6811569.13	558007.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.66	0
7	6811561.03	558002.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.62	0

Utskriftsdato: 27.03.2026

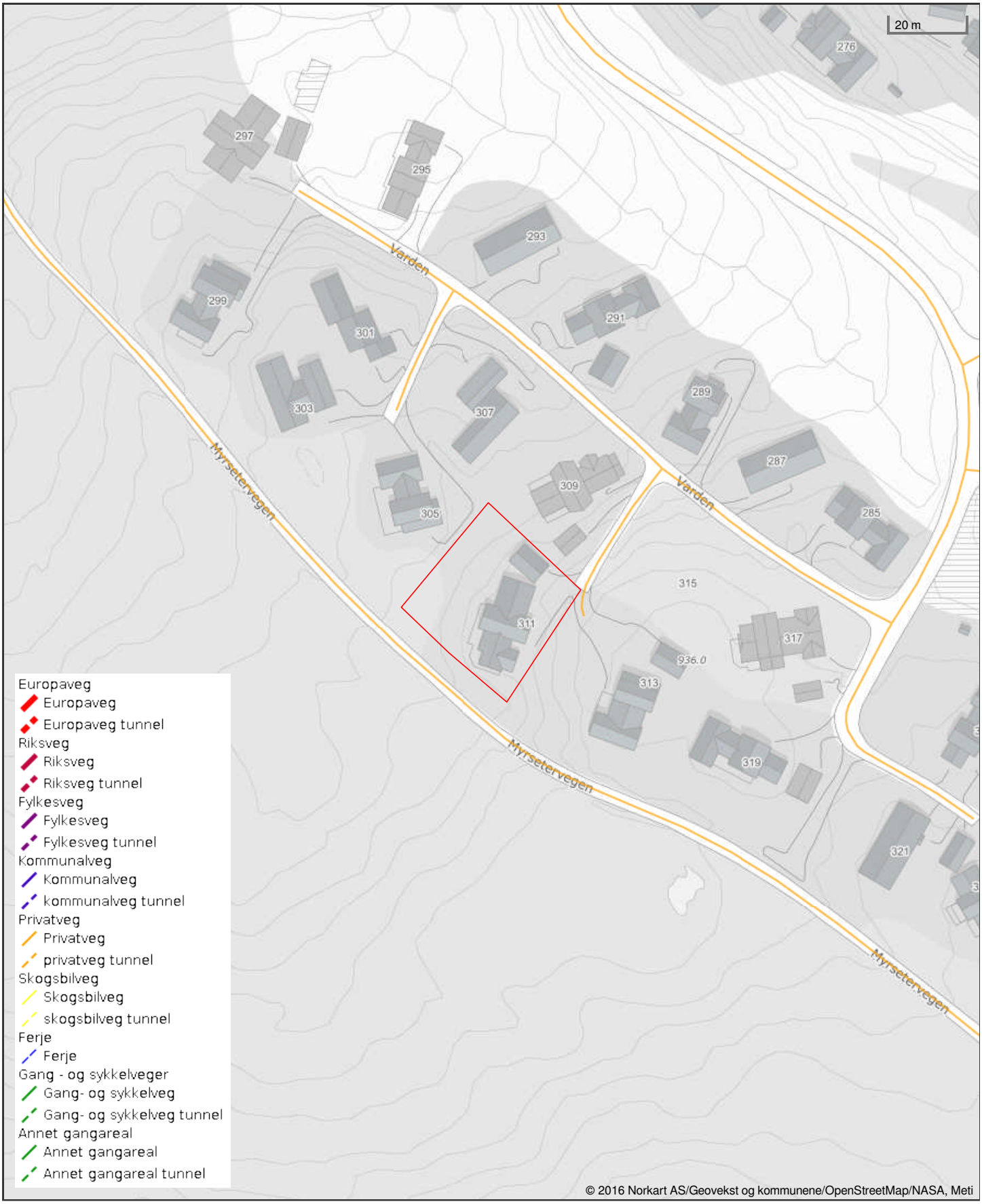
Oversiktskart for eiendom 3439 - 107/40//



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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3439 - 107/40//



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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 311, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	9 343 000,00 kr
Skatt	25 760,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	24.05.2018
Eiendomsstype	Fritidsbolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Det bes om at alle parter informeres om følgende:

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

Ringebu kommune, 27.3.2026

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.03.2026 09:17

Eiendom 3439-107/40

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Varden 311	2634 Fåvang

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
De Vibe Bjørg Jorunn Sigyns Gate 2a 0260 Oslo	251260	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
De Vibe Johan Ditlef Sigyns Gate 2a 0260 Oslo	031054	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
De Vibe Bjørg Jorunn Sigyns Gate 2a 0260 Oslo	251260	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
De Vibe Johan Ditlef Sigyns Gate 2a 0260 Oslo	031054	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Vei:
Vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:
Ledninger er private ut til offentlig.

Vannmåler:
Vannmåler skal leies av Ringebu kommune.

Ringebu kommune, 27.3.2026

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 311, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18235117	209	13.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Varden 311, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 757,92 kr
Eiendomsskatt	25 760,00 kr
Feiing	448,00 kr
Renovasjon	1 935,00 kr
Vann	8 461,52 kr
Sum	**42 362,44 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
Forbruk vann 2025 Kvitfjell	25%	8.5 m^3	36.10	1/1	0 %	306,85 kr	306,85 kr
Forbruk kloakk 2025 Kvitfjell	25%	8.5 m^3	39.10	1/1	0 %	332,35 kr	332,35 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	6440100 promille	4.00	1/1	0 %	25 760,00 kr	6 440,00 kr
Vannmålerleie 1/2" (15 mm DN)	15%	1 stk	721.05	1/1	0 %	721,05 kr	180,26 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	15%	1 stk	7744.10	1/1	0 %	7 744,10 kr	1 936,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann 2025 Kvitfjell	15%	8.5 m3	33.21	1/1	0 %	282,30 kr	282,30 kr
Innbetalt akonto vann 2025	15%	-10 m3	33.21	1/1	0 %	-332,12 kr	-332,12 kr
Akonto vann 2026	15%	17 m3	37.52	1/1	0 %	637,92 kr	159,48 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	15%	1 stk	5442.95	1/1	0 %	5 442,95 kr	1 360,74 kr
Forbruk kloakk 2025 Kvitfjell	15%	8.5 m3	35.97	1/1	0 %	305,76 kr	305,76 kr
Innbetalt akonto kloakk 2025	15%	-10 m3	35.97	1/1	0 %	-359,72 kr	-359,72 kr
Akonto kloakk 2026	15%	17 m3	39.59	1/1	0 %	673,11 kr	168,28 kr
Innbet. Akonto Vann 2025	25%	-10 m^3	36.10	1/1	0 %	-361,00 kr	-361,00 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2025	25%	-10 m^3	39.10	1/1	0 %	-391,00 kr	-391,00 kr
					Sum	**43 308,80 kr**	**10 664,76 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Telefon: 61 28 31 03

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6250729380	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300680569	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Varden 311, 2634 FÅVANG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6250729380

BruksenhetId	6250729384	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300680570	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6250729384.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.03.2026 09:17

Eiendom 3439-107/40

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.10.2017	Andel	
Kommunenr	3439	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	107	Beregnet areal	1255,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	40	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Varden 311	2634 Fåvang	Midt-Strand	Fåvang	Ringebu

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.10.2017	Oppmålingsforretning	3439-107/31	Berørt	0
		3439-107/30	Berørt	0
		3439-107/41	Mottaker	1241,3
		3439-107/40	Mottaker	1251,3
		3439-107/39	Berørt	0
		3439-107/40	Berørt	0
		3439-107/14	Avgiver	-1241,3
		3439-107/14	Avgiver	-1251,3
23.05.2018	Oppmålingsforretning	3439-107/39	Mottaker	1398,4
		3439-107/33	Berørt	0
		3439-107/30	Berørt	0
		3439-107/31	Berørt	0
		3439-107/14	Avgiver	-1147,6
		3439-107/41	Berørt	0
		3439-107/39	Berørt	0
		3439-107/42	Berørt	0
		3439-107/41	Mottaker	1242,5
		3439-107/40	Berørt	0
		3439-107/32	Berørt	0
		3439-107/38	Berørt	0
		3439-107/14	Avgiver	-1173,4
		3439-107/40	Mottaker	1255,2
		3439-107/31	Mottaker	1147,6
		3439-107/14	Avgiver	-1398,4
		3439-107/30	Mottaker	1173,4
		3439-107/14	Avgiver	-1242,5
		3439-107/14	Avgiver	-1255,2
25.07.2018	Oppmålingsforretning	3439-107/81	Berørt	0
		3439-107/129	Berørt	0
		3439-106/58	Berørt	0
		3439-107/133	Berørt	0
		3439-107/104	Berørt	0
		3439-107/77	Berørt	0
		3439-107/107	Berørt	0
		3439-107/21	Berørt	0
		3439-107/19	Berørt	0
		3439-107/98	Berørt	0
		3439-107/56	Berørt	0
		3439-106/56	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3439-102/2	Berørt	0
		3439-107/116	Berørt	0
		3439-107/33	Berørt	0
		3439-107/62	Berørt	0
		3439-107/50	Berørt	0
		3439-107/75	Berørt	0
		3439-107/45	Berørt	0
		3439-107/87	Berørt	0
		3439-107/31	Berørt	0
		3439-107/26	Berørt	0
		3439-107/37	Berørt	0
		3439-106/46	Berørt	0
		3439-107/85	Berørt	0
		3439-107/121	Berørt	0
		3439-107/84	Berørt	0
		3439-107/54	Berørt	0
		3439-107/63	Berørt	0
		3439-107/30	Berørt	0
		3439-107/114	Berørt	0
		3439-107/80	Berørt	0
		3439-107/132	Berørt	0
		3439-107/41	Berørt	0
		3439-107/14	Mottaker	279574,6
		3439-107/100	Berørt	0
		3439-107/66	Berørt	0
		3439-107/39	Berørt	0
		3439-107/46	Berørt	0
		3439-103/1	Berørt	0
		3439-107/120	Berørt	0
		3439-107/47	Berørt	0
		3439-107/22	Berørt	0
		3439-107/112	Berørt	0
		3439-107/60	Berørt	0
		3439-107/42	Berørt	0
		3439-107/103	Berørt	0
		3439-107/35	Berørt	0
		3439-107/126	Berørt	0
		3439-107/102	Berørt	0
		3439-106/9	Berørt	0
		3439-107/68	Berørt	0
		3439-107/92	Berørt	0
		3439-107/28	Berørt	0
		3439-107/16	Berørt	0
		3439-107/3	Berørt	0
		3439-107/86	Berørt	0
		3439-107/25	Berørt	0
		3439-107/40	Berørt	0
		3439-107/134	Berørt	0
		3439-107/117	Berørt	0
		3439-107/128	Berørt	0
		3439-107/110	Berørt	0
		3439-107/101	Berørt	0
		3439-107/52	Berørt	0
		3439-107/91	Berørt	0
		3439-107/17	Berørt	0
		3439-107/67	Berørt	0
		3439-107/72	Berørt	0
		3439-102/1	Berørt	0
		3439-107/76	Berørt	0
		3439-107/109	Berørt	0
		3439-107/88	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3439-107/79	Berørt	0
		3439-107/125	Berørt	0
		3439-107/74	Berørt	0
		3439-107/34	Berørt	0
		3439-107/83	Berørt	0
		3439-107/122	Berørt	0
		3439-107/113	Berørt	0
		3439-107/64	Berørt	0
		3439-107/89	Berørt	0
		3439-107/11	Berørt	0
		3439-107/106	Berørt	0
		3439-107/69	Berørt	0
		3439-107/32	Berørt	0
		0520-107/43	Berørt	0
		3439-107/53	Berørt	0
		3439-107/59	Berørt	0
		3439-98/1	Berørt	0
		3439-107/97	Berørt	0
		3439-107/131	Berørt	0
		3439-107/124	Berørt	0
		3439-107/105	Berørt	0
		3439-107/48	Berørt	0
		3439-107/51	Berørt	0
		3439-107/20	Berørt	0
		3439-107/58	Berørt	0
		3439-107/55	Berørt	0
		3439-107/24	Berørt	0
		3439-107/38	Berørt	0
		3439-107/57	Berørt	0
		3439-107/94	Berørt	0
		3439-107/23	Berørt	0
		3439-107/49	Berørt	0
		3439-107/115	Berørt	0
		3439-107/29	Berørt	0
		3439-107/118	Berørt	0
		3439-107/96	Berørt	0
		3439-98/22	Berørt	0
		3439-106/57	Berørt	0
		3439-107/90	Berørt	0
		3439-107/130	Berørt	0
		3439-107/71	Berørt	0
		3439-106/1	Berørt	0
		3439-107/44	Berørt	0
		3439-107/70	Berørt	0
		3439-107/108	Berørt	0
		3439-107/127	Berørt	0
		3439-107/99	Berørt	0
		3439-107/15	Berørt	0
		3439-107/36	Berørt	0
		3439-106/55	Berørt	0
		3439-107/93	Berørt	0
		3439-107/95	Berørt	0
		3439-107/1	Avgiver	-279574,6
		3439-107/18	Berørt	0
		3439-107/82	Berørt	0
		3439-107/61	Berørt	0
		3439-107/65	Berørt	0
		3439-107/78	Berørt	0
		3439-107/119	Berørt	0
		3439-107/111	Berørt	0
		3439-107/123	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3439-107/73	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3439-107/40	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300680570			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.04.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	27,9/32,4	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	27,9/32,4	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	32,4/	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	27,9/32,4	27,9/32,4

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300680569			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.04.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	202,7/261,3	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	202,7/261,3	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	185,9/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	202,9	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	158,6/173,2	158,6/173,2
H02	Hovedetasje	0	0/0	44,1/88,1	44,1/88,1

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.

JpID: 19/20647

Ansvarlig søker:
Østlaft Bygg AS
Postboks 34
2360 RUDSHØGDA

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS
Stolvstadvegen 13
2360 RUDSHØGDA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomt 20- Varden	107	40		

Tiltakets/byggets art
Nybygg hytte og garasje

Vedtaksdato	Saksnr
25.04.2018	18/714

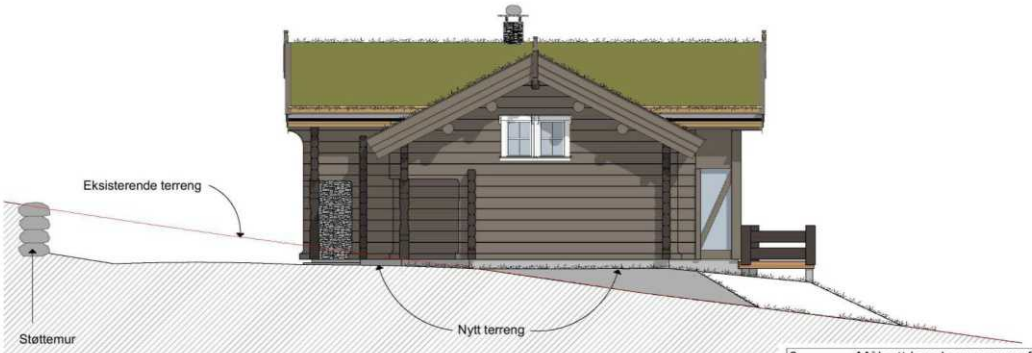
Dato for søknad om ferdigattest:	26.11.2019

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.
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	27.11.2019	Lidvar Barmsnes *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

VN 1:100



NØ 1:100

Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
3	Målsatt høyde grunnmur fra eksisterende terreng	JRH	24.04.18
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Fasade VN og NØ

Målestokk:
1:100

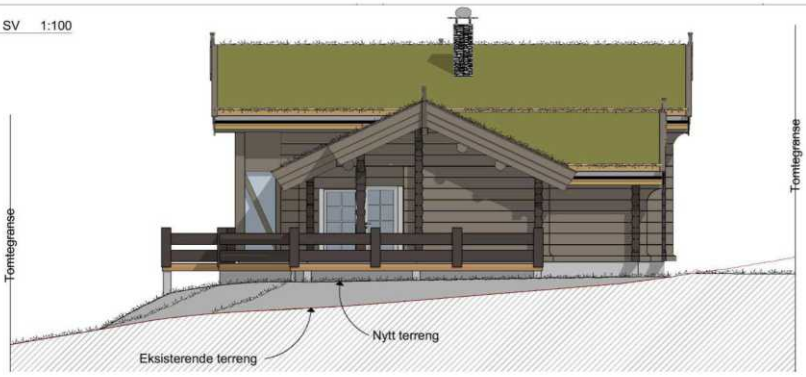
Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

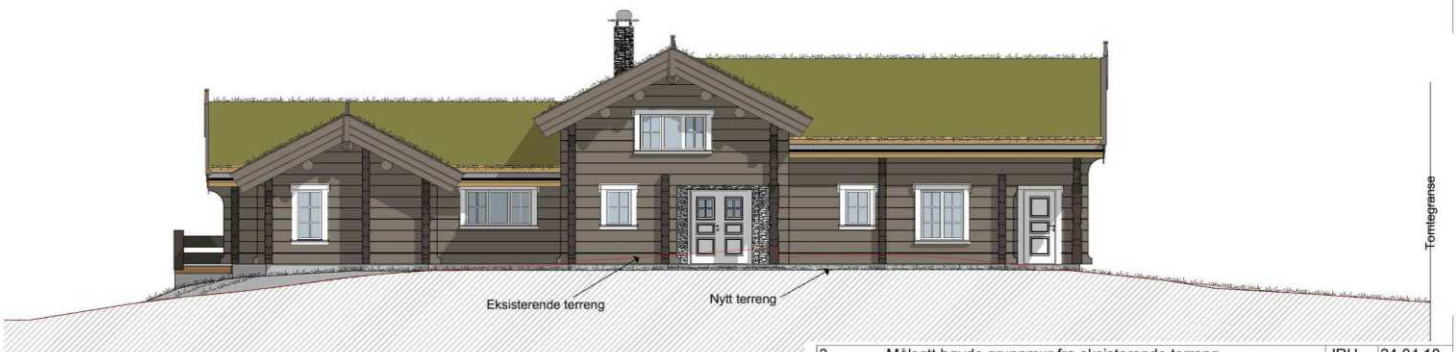
Tegnr.nr:
10466 - B05

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

SV 1:100





ØS 1:100

Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
3	Målsatt høyde grunnmur fra eksisterende terreng	JRH	24.04.18
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Fasade SV og ØS

Målestokk:
1:100

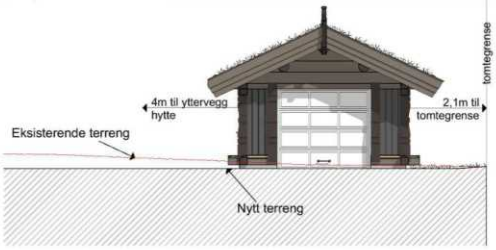
Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

Tegn.nr:
10466 - B04

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

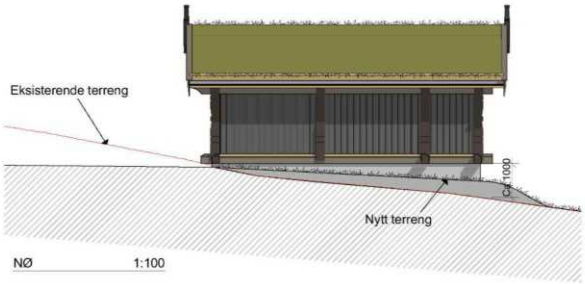
Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien.
Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

SV 1:100

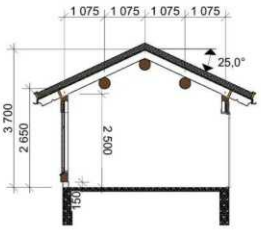


SØ 1:100

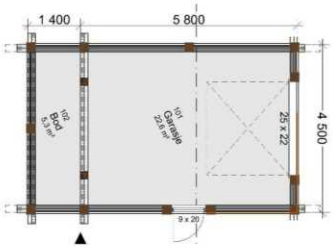
NV 1:100



NØ 1:100



Garasje D 1:100



Areal	1. etg
BRA	27,9 m²
BTA	32,4 m²
BYA	32,4 m²

Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
3	Målsatt høyde grunnmur fra eksisterende terreng	JRH	24.04.18
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Garasje - Plan, snitt og fasader

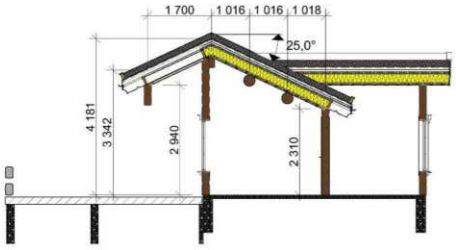
Målestokk: 1:100

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

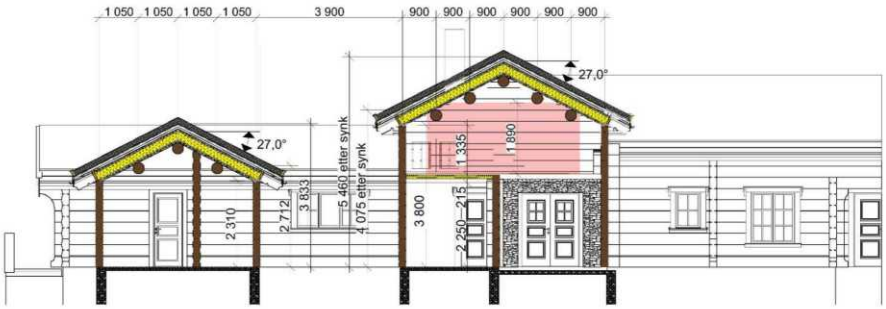
Tegn.nr: 10466 - B06

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

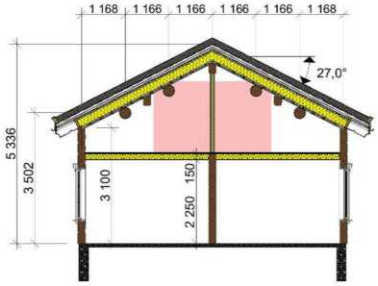
Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien.
Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



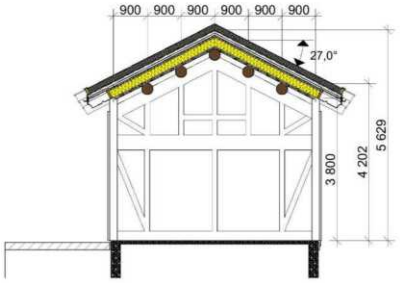
A 1:100



B 1:100



C 1:100



E 1:100

Areal	1. etg	2. etg
BRA	158,6 m²	44,1 m²
BRA ENERGI	138,9 m²	78,9 m²
BTA	173,2 m²	88,1 m²

SUM

BYA	185,9 m²
BRA	202,9m²
BRA (TU)	213,2 m²
BRA-E	217,8 m²
BTA	261,3 m²

Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Snitt

Målestokk:
1:100

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

Tegn.nr:
10466 - B03

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien.
Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

Areal	1. etg	2. etg
BRA	158,6 m²	44,1 m²
BRA ENERGI	138,9 m²	78,9 m²
BTA	173,2 m²	88,1 m²

SUM

BYA	185,9 m²
BRA	202,9m²
BRA (TU)	213,2 m²
BRA-E	217,8 m²
BTA	261,3 m²

Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Plan 1 etg

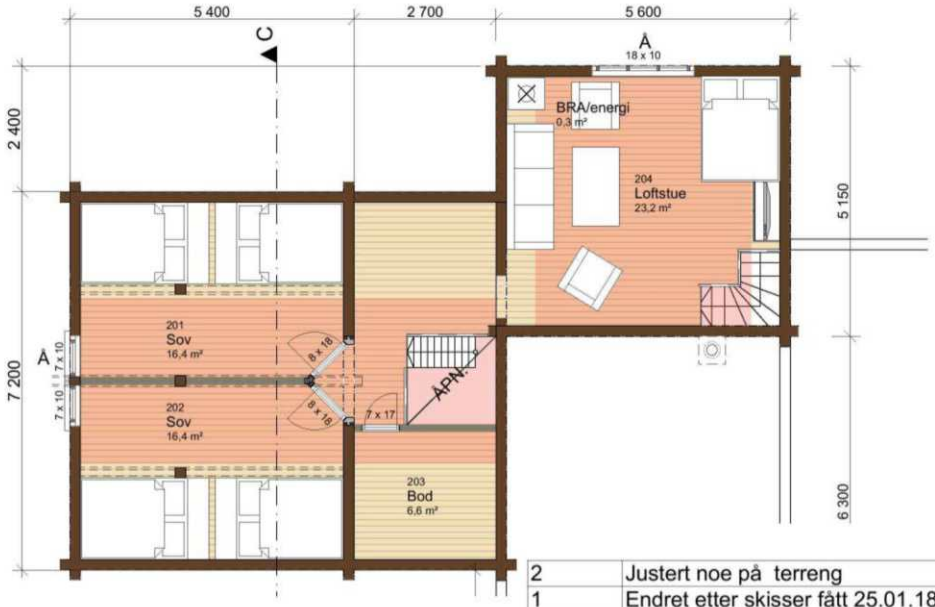
Målestokk:
1:100

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

Tegn.nr:
10466 - B01

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien.
Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
2	Justert noe på terreng	JRH	10.04.18
1	Endret etter skisser fått 25.01.18	MT	25.01.18

Tiltakshaver:
Østlaft Bygg AS

Byggeplass:
Kvitfjell Varden, tomt 20

Tegning:
Plan loftstue og hems

Målestokk:
1:100

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gnr/Bnr:	Tegnestadie:
30.11.17	MT	Ringebu	107/40	**Byggemelding**

Tegn.nr:
10466 - B02

Østlaft BYGG AS
Stolvstadvegen 13,PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB! Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien.
Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår.
Viste løsninger må ikke avvikes.

Varden 311

HØYDE OVER HAVET

924 moh

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 25 m
- 491 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Fåvang	16 min
Kiwi Fåvang	17 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	46 min
Lillehammer	57 min
Hamar	1 t 39 min
Oslo	2 t 53 min

AKTIVITETER

Strand skole	14 min
Fåvang stadion	17 min
Nord-Fåvang skole håndballbane	18 min
Nærmiljøanlegg ballmiljø	18 min
Sør-Fåvang skole	22 min
Ringebuhallen	24 min
Ringebu stadion	25 min
Kaupanger	25 min

SPORT

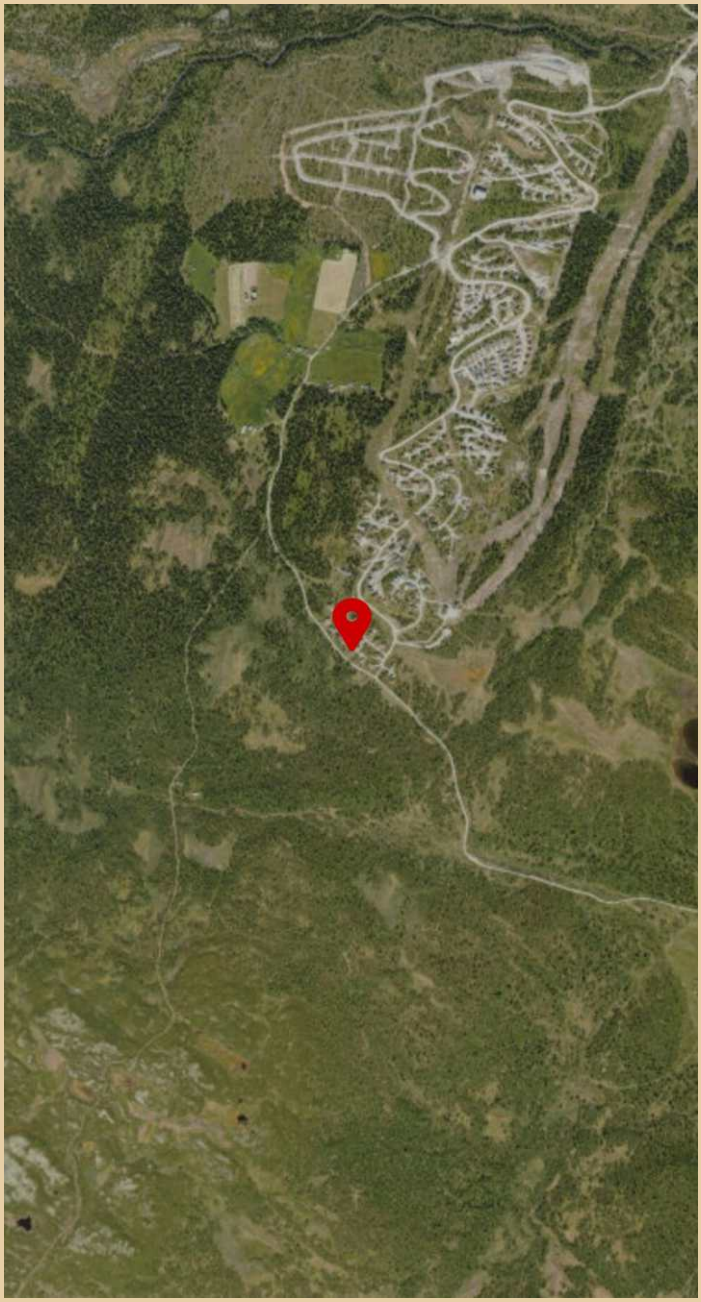
Strand skole	14 min
Fåvang stadion	17 min

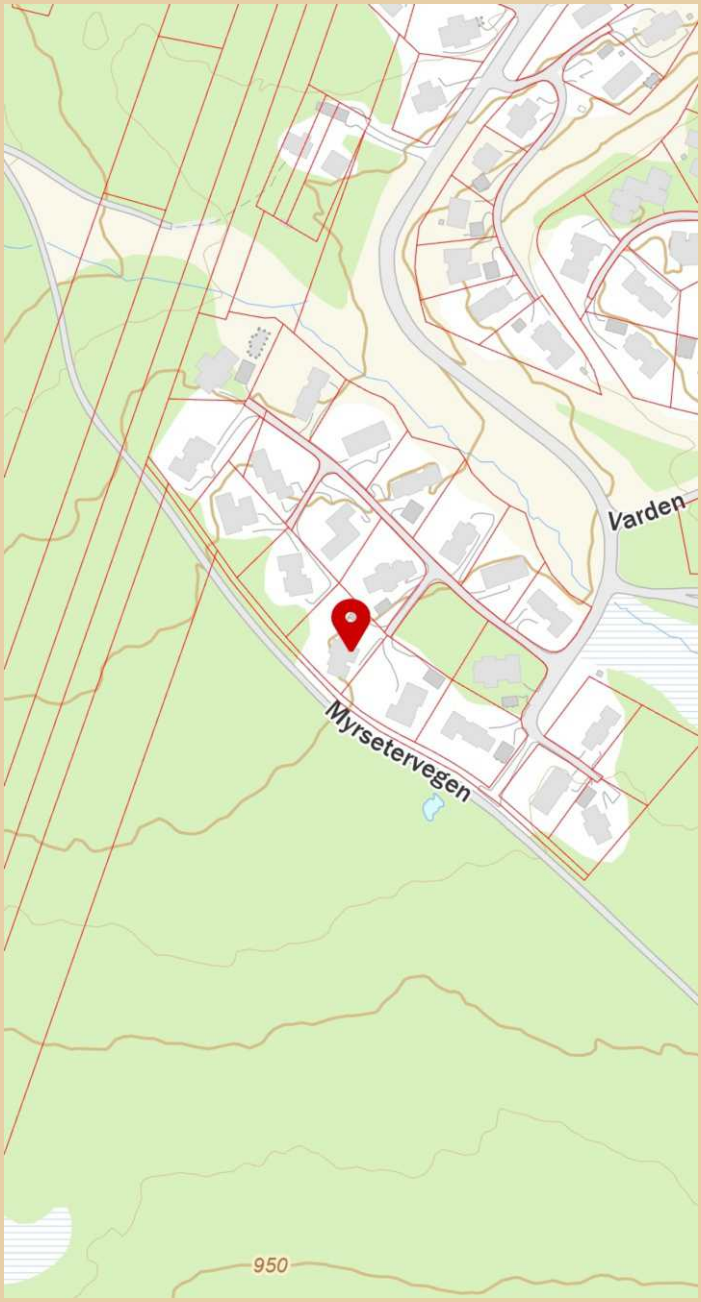
OFFENTLIG TRANSPORT

Kvitfjell stasjon Linje F6	16 min 12.2 km
Rønningen Linje 252	9 min 4.5 km
Godlia Linje 252	10 min 5 km

FINN

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Varden 311, 2634 Fåvang
Gnr. 107, Bnr. 40, Ringebu kommune.

Oppdragsnummer:
55260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer
Saksbehandler: Stig Henning Svartor
Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 906 10 172
E-post: stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.