



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BJØNNLITJØNNVEGEN
81

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Velforeningen Kvitfjell Vest

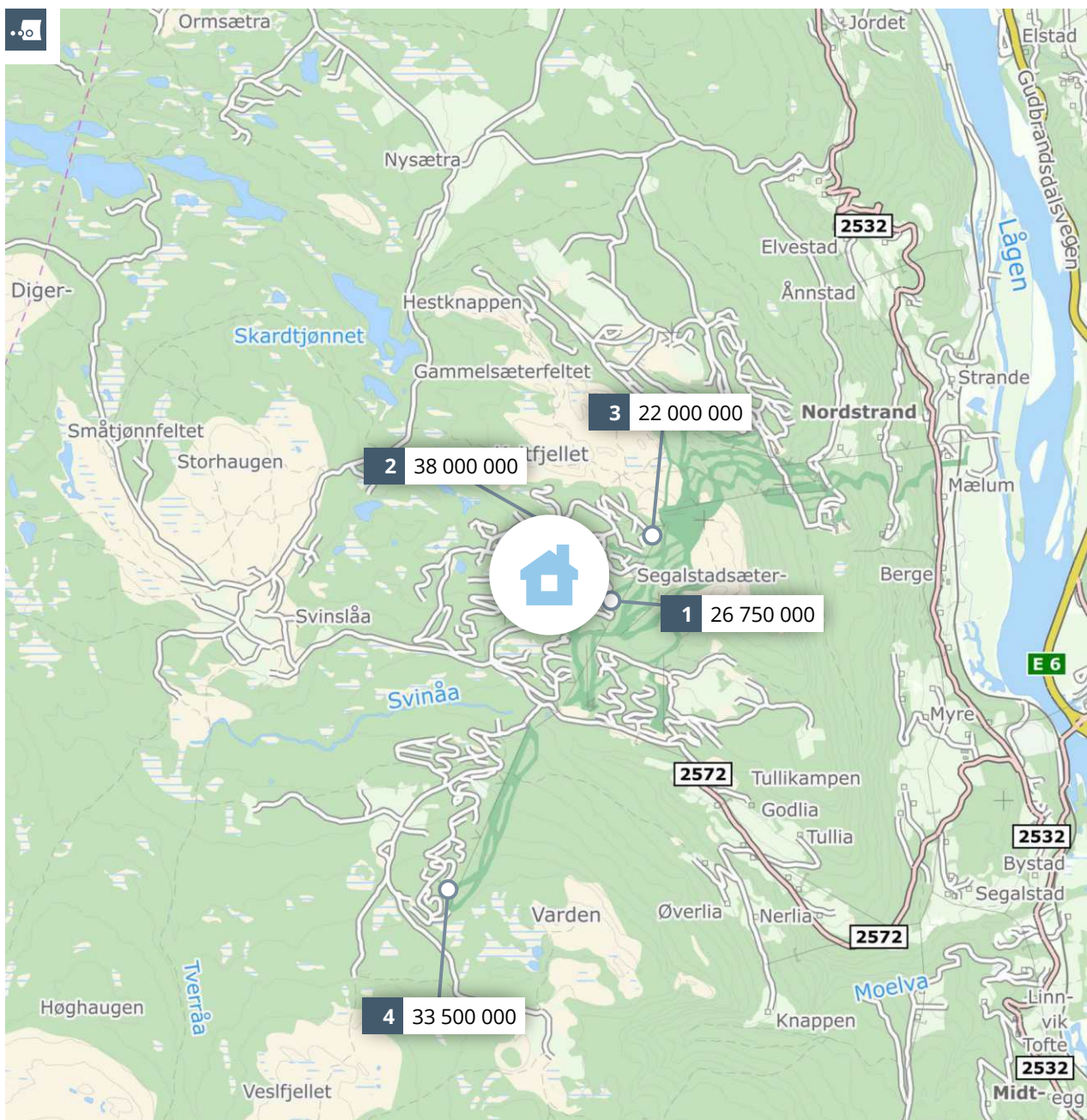
Opplysninger fra Ringebu kommune

Kopi av tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering

BJØNNLITJØNNVEGEN 81



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.02.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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



Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 FÅVANG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2008

GNR 103 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3439 RINGEBU
GRUNNKRETS MIDT-STRAND

Verdivurdert til

35 000 000

-	35 000 000	115 894
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	302 m²	- m²	- m²	- m²	264 m²	6 m²
Tomt						2 921 m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svartskardvegen 414 187 m² 2011 1 502 m² 6 sov	30.10.2024	28 900 000	26 750 000	0	26 750 000	143 048
2 Svartskardvegen 210 0 m² 2020 2 930 m² 7 sov	16.01.2024	45 000 000	38 000 000	-	38 000 000	-
3 Kvittfjelltoppen 86 272 m² 2011 1 300 m² 5 sov	22.12.2020	22 000 000	22 000 000	0	22 000 000	80 882
4 Varden 246 245 m² 2020 2 398 m² 5 sov	11.03.2024	35 000 000	33 500 000	0	33 500 000	136 735

Fantastisk arkitekt tegnet hytte av Jarmund&Vignæs på Kvittfjell Vest! Dette er en særdeles flott hytte med spennende planløsning og høy kvalitet i alle ledd! Hytta har fantastisk beliggenhet på med panorama utsikt og prima solforhold. Inneholder 5 soverom hvorav 1 master med eget bad.Badstue samt to ytterligere bad. Romslig kjøkken med pizzaovn, stor spise plass og stue del. Garasje i samme arkitektoniske utførelse. Enkel ski inn/ut både langrenn og alpint.

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 verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Fritidsbygg

2

Garasje, anneks



Ingen historiske omsetninger registrert



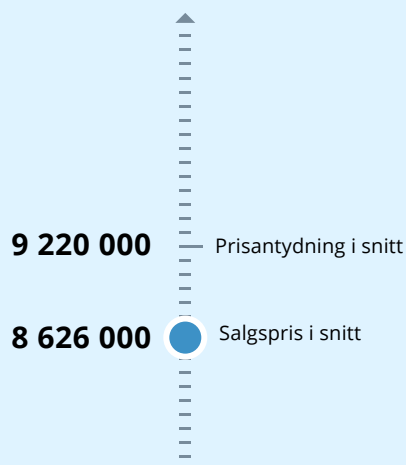
Fritidsboliger til salgs i MIDT-STRAND grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

99
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-STRAND grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

276
dager

for 6% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Bjønntjønnvegen 81 , 2634 FÅVANG

 RINGEBU kommune

 gnr. 103, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22339-1223

Referansenummer: DV1176

Foretak: Lillehammer Takst AS

Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen

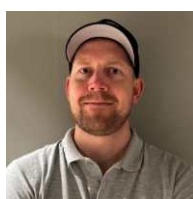


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskolen Vestland.

Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen
Uavhengig Takstingeniør
carl@lillehammertakst.no
481 16 810



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin og velholdt arkitekttegnet bolig og garasje fra 2008.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3.

Avviket som gir TG3 omhandler manglende avtrekk på toalettrom.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre.

Beslag, renner og nedløp i zink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning av malmfuru.

Takkonstruksjonen består av limtre dragere med kerto bjelker som sperrer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminium profil utvendig på vinduer.

Bygningen har hovedytterdør og skyvebalkongdør i treverk.

Boligen har uteplasser med støpt plate kledd med skifer.

Boligen har liten bod/skap ved inngangsparti for oppbevaring av snøredskap/ski.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har isolert stålppe, pizzaovn og åpen peis.

Boligen har plassbygget tretrapp i furu mellom etasjene og en liten tretrapp ned til stue.

Innvendig har boligen heltredører med glassfelt og noen skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje (vest):

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser i dusjnise og ved badekar og panel på resten. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har støpt benk med nedfelt servant, toalett med innebygget sisterner, innbygget badekar og dusjvegger/hjørner.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje (øst):

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser i dusjnise og panel på resten. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har støpt benk med nedfelt servant, toalett med innebygget sisterner og dusjvegger/hjørner.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser i dusjnise og panel på resten. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innbygget badekar og dusjvegger/hjørner.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

GROVKJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall. Det er fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ikke montert platetopp/komfyr og det er ikke behov for avtrekk.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er også montert en ekstra avtrekksvifte som er plassert høyt på vegg for ekstra avtrekk ved behov.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTRUM:

Toalettrom med betonggulv og panel på vegg/himling.

Det er støpt servant og toalett med innebygget sisterner.

Vannbåren gulvvarme som varmekilde.

BADSTU:

Badstu med flislagt gulv og sluk.

Vegger og himling er kledd med osp badstupanel.

Det er plassbygde sittebenker og tremmegulv.

Tylø badstuovn plassert på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket på rørskap på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på liten bod

Beskrivelse av eiendommen

ved trapp.

Det er installert jord/bergvarmepumpe og akkumulatortank.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

oppvarming av boligen er basert på vannbasert gulvvarmesystem, type Wirsbo. Varmesentralen er plassert på teknisk rom.

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Dreneringen er fra 2008.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig

avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av

plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 07.10.2009.

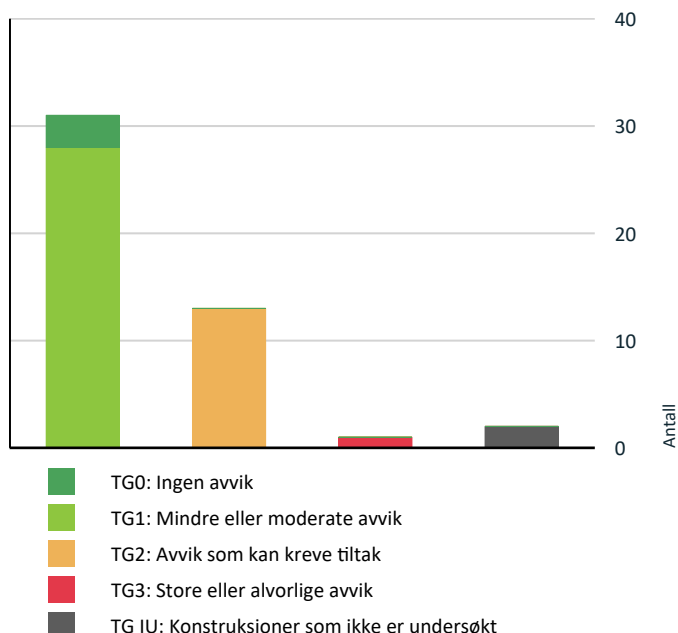
Garasje

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

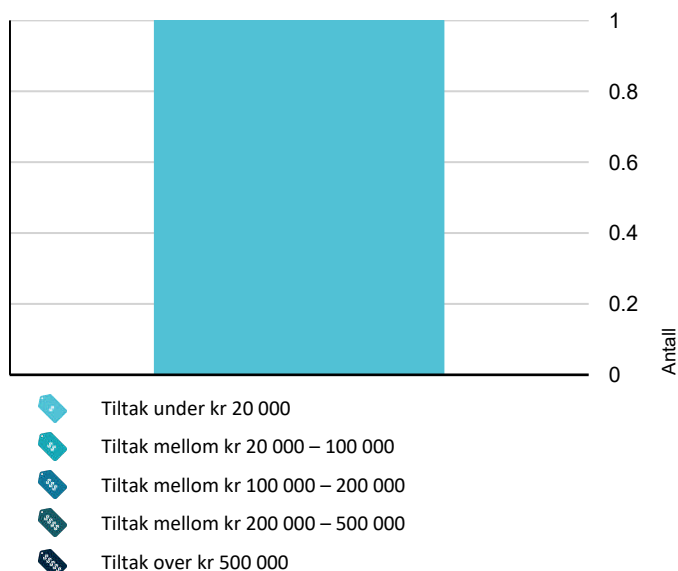
Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 07.10.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (vest) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (vest) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (vest) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (øst) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (øst) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad (øst) > Sluk, membran og tettesjikt

[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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

[Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Byttet ventiler på varmepumpe (john Lien as).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå med drone grunnet snø.
Vurdert på alder og materialer.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i zink.

Beslag renner og nedløp på tak var nedsnødd på befaringsdagen og er vurdert på alder og materiale og det anbefales nærmere undersøkelser når taket er snøfritt da skader ikke kan utelukkes.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av malmfuru.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av limtre dragere med kerto bjelker som sperrer.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminium profil utvendig på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

-Det er observert kondens/is i hjørner på enkelte vinduer med takflate utenfor. Vinduet blir nedkjølt av oppsamling av snø utenfor og kondens vil lettere forekomme grunnet dette. Det er ikke funnet skader på vinduet grunnet kondens.

-Det er observert en smelteskade på vindu 2. etasje mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Smelteskade på vinduskarm er kun ett kosmetisk avvik og ingen konsekvens utover dette.



Smelteskade på karm.



Kondens/is innvendig på vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør og skyvebalkongdør i treverk.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har uteplasser med støpt plate kledd med skifer. Uteplassene var snødekt ved befaringsdato og ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Inngangsparti.



Uteplass.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har liten bod/skap ved inngangsparti for oppbevaring av snøredskap/ski.



Liten utvendig bod ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert:

- Riss i betonggulv mellom kjøkken og grovkjøkken.
- Riper på vegger på soverom i 2. etasje etter bruk av stoler.
- Riper på gulv på soverom i 2. etasje.
- Det er hakk og sår på furugulv bak kjøkken øy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Alle nevnte avvik er kun av kosmetisk art og har ingen konsekvens utover dette.

Tilstandsrapport



Hakk og sår i gulv ved kjøkken øy.



Riss i betonggulv ved kjøkken.



Riper på vegg.



Riper på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe, pizzaovn og åpen peis.
Peis i stue er forblendet med gråstein, brennkammer i kleber.
Pizzaovnen er av typen FVR 120.



Pizzaovn.



Åpen peis.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har plassbygget tretrapp i furu mellom etasjene og en liten tretrapp ned til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er observert noe knirk i liten trapp ned til stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Trappen trenger justering eller bedre innfestning for å fjerne knirk. Ingen konsekvens utover noe knirk ved bruk av trapp.



Liten trapp ned til stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltredører med glassfelt og noen skyvedører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (VEST)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Bad.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnise og ved badekar og panel på resten. Taket har panel.

NB: Det er observert rustvann på enkelte fliser, dette er gjennomgående på alle bad og trolig slik det er ment å være.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

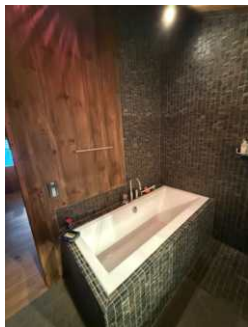
-Det er uegnede materialer (panel) på deler av våtsoner på vegger ved dusj, badekar og vask.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.
Konsekvens er fuktskader/skjolder på treverk over tid.



Panel i våtsonen til badekar.



Panel i våtsonen til dusj.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt noe svakt fall på gulv i dusjsonen, tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet i dusjsonen. Konsekvens er redusert sklisikkerhet på gulvet.



Lite fall i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
- Da membran er 18 år gammel anbefales det å installere dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Tilstandsrapport



Sluk.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har støpt benk med nedfelt servant, toalett med innebygget sistene, innbygget badekar og dusjvegger/hjørne.
NB: Det anbefales å etablere luke for inspeksjon under badekar.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD (VEST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



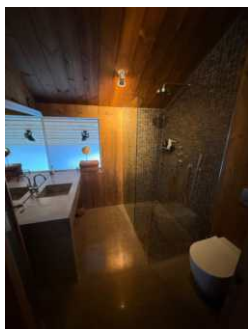
Måling etter fukt i vegg mot bad.

2.ETASJE > BAD (ØST)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Bad.

2.ETASJE > BAD (ØST)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnische og panel på resten. Taket har panel.

NB: Det er observert rustvann på enkelte fliser, dette er gjennomgående på alle bad og trolig slik det er ment å være.

Vurdering av avvik:

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

-Det er uegnede materialer (panel) på deler av våtsoner på vegger ved dusj og vask.

-Det er vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

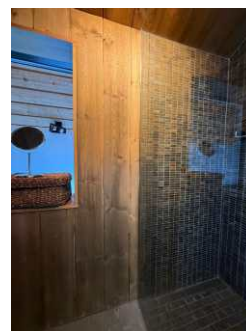
- Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.

Konsekvens er fuktskader/skjolder på treverk over tid.



Panel på vegger i våtsoner.



Panel og vindu i våtsoner.

2.ETASJE > BAD (ØST)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er målt noe svakt fall på gulv i dusjsonen, tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet i dusjsonen. Konsekvens er redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



Mindre fall i dusjsonen er krav.

2.ETASJE > BAD (ØST)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

-Da membran er 18 år gammel anbefales det å installere dusjkabinett.



Sluk.

2.ETASJE > BAD (ØST)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har støpt benk med nedfelt servant, toalett med innebygget sistene og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD (ØST)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD (ØST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnische og panel på resten. Taket har panel.

NB: Det er observert rustvann på enkelte fliser, dette er gjennomgående på alle bad og trolig slik det er ment å være.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu i våtsonen til dusj med risiko for vannansamling i karm.
- Det er uegnede materialer (panel) på vegg i våtsoner til dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

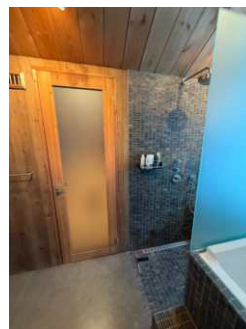
-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.

Konsekvens er fuktskader/skjolder på treverk over tid.

Tilstandsrapport



Vindu i dusjsonen.



Panel i våtsonen til dusj.



Panel i våtsonen til badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er målt noe svakt fall på gulv i dusjsonen, tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet i dusjsonen. Konsekvens er redusert sklisikkerhet på gulvet.



Noe svakt fall i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.
- Da membran er 18 år anbefales det å installere dusjkabinett.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har støpt benk med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innbygget badekar og dusjvegger/hjørne.
NB: Det anbefales å etablere luke for inspeksjon under badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall. Det er fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel.



Grovkjøkken.

1.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ikke montert platetopp/komfyr og det er ikke behov for avtrekk.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er også montert en ekstra avtrekksvifte som er plassert høyt på vegg for ekstra avtrekk ved behov.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med betonggulv og panel på vegg/himling. Det er støpt servant og toalett med innebygget susterne. Vannbåren gulvvarme som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

-Det er ingen synlig avtrekk fra toalettrom (TG3).

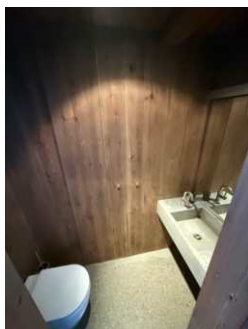
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset og fuktig luft.

Kostnadsestimat er for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

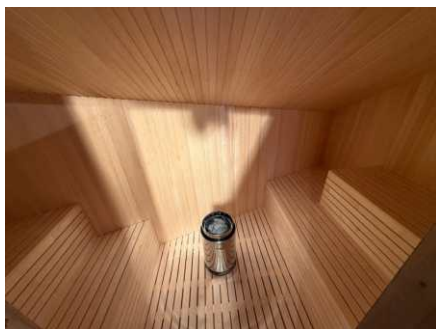
Badstue med flislagt gulv og sluk.

Vegger og himling er kledd med osp badstupanel.

Det er plassbygde sittebenker og tremmegulv.

Tylø badstuovn plassert på gulv.

Flisegulv er tildekket med tremmegulv og ikke nærmere vurdert (begrenset besiktigelse).



Badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på liten bod ved trapp.

NB: Det er observert noen fuktskjolder under aggregat, det ble målt etter fukt uten å måle unormale verdier (tørt).



Ventilasjonsaggregat.



Måling etter fukt.

TG 2 Varmesentral

Det er installert jord/bergvarmepumpe og akkumulatortank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

-En bergvarmepumpe har en estimert levetid på 20-25 år

Konsekvens/tiltak

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

-konsekvens er service/utskifting av installasjon.

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG1 Vannbåren varme

oppvarming av boligen er basert på vannbasert gulvvarmesystem, type Wirsbo. Varmesentralen er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

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.

2008

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

Det er egen perm med dokumentasjon av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.



Sikringsskap.

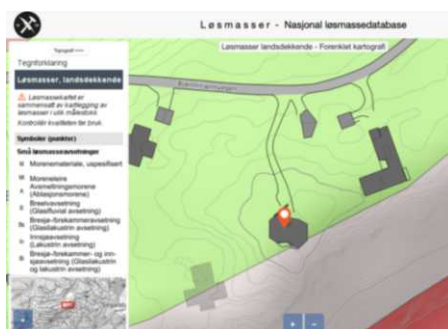


Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.



Løsmassekart. ngu.no

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Boligen 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.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Hovedstoppekrane.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

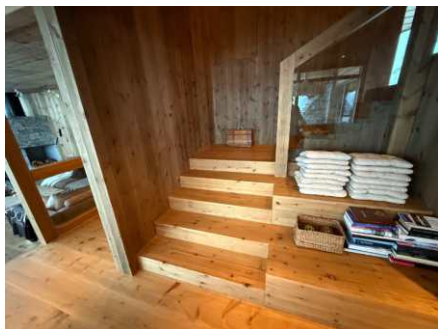
-Det mangler rekkverk nederst i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

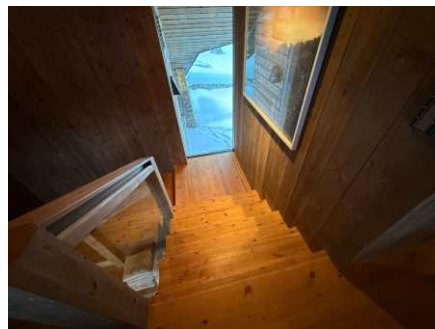
Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-Konsekvens av manglende rekkverk og håndløper på innvendig og utvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.



Manglende rekkverk nederst i trappeløp.



Manglende håndløper på vegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjebygg

Bygget er oppført på støpt betongplate med reisverk av treverk og liggende utvendig kledning av malmfuru. Taket er av sperrekonstruksjon tekket med undertak av papp og kledd med takbord. Innvendig er bygget kledd med trekledning på vegger og tak. Bygget har dobbel garasjedør i front og inngangsdør på siden.

Bygget er oppdelt i en garasjedel og en boddell.

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

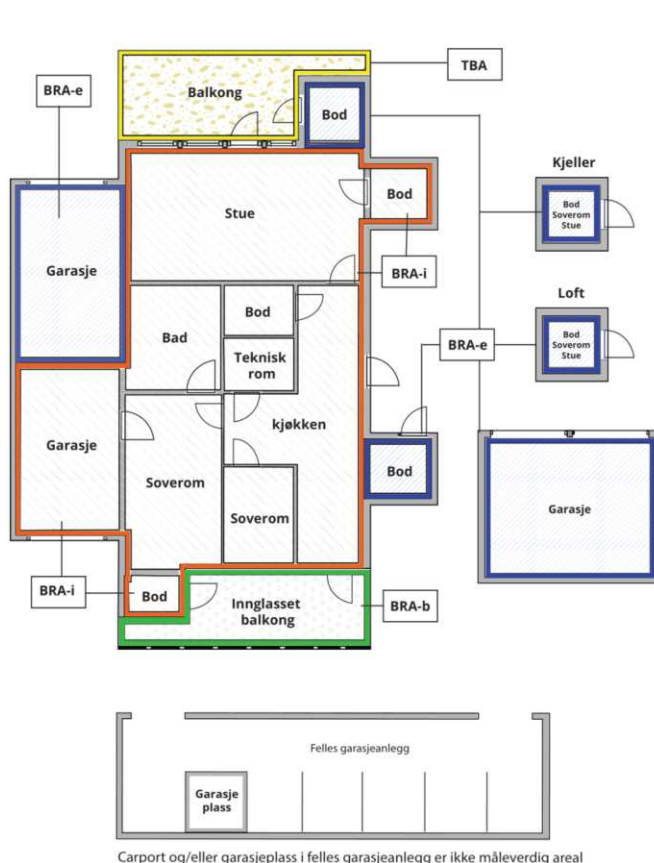
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	100			100		6	106
1.Etasje	158			158			158
SUM	258					6	264
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad (vest), soverom, soverom 2, tv-stue, bad (øst), soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré, toalettrom, grovkjøkken, teknisk rom, kjøkken, spisestue, stue, bod, soverom, bad, badstue		

Kommentar

-Terrasser var nedsnødde ved befaring og areal er ikke oppmålt.

-Areal på bod ved trapperom har lav takhøyde og har ikke målbart areal, areal er lagt innunder GUA/ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

-Boligen har en bygningskropp med mange vinkler, samt at det er delingsvegger innvendig som vanskeliggjør eller gjør det umulig å måle nøyaktig helt nøyaktig med håndholdt lasermåler. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning om man ønsker ett eksakt arealmål.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 07.10.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 07.10.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	103	45		0	2920.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Bjønnlitjønnvegen 81

Hjemmelshaver

Thulien Emort Gudbrand, Reiten Narve, Thulien
Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Kvitfjell vest, med umiddelbar nærhet til langrenns og alpint løyper.

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
If	0402079			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.01.2026	Innhentet og leveres til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	07.01.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	13.01.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	
3	04.02.2026	Revidert rapport, TG3 på bad er endret.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2008. 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.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55260002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Narve Reiten	Inger Marie Moen Reiten
Gateadresse	
Bjønnlitjønnvegen 81	
Poststed	Postnr
FAVANG	2634
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	0402079

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skogsmaur kom inn utenfra

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytting av ventiler på varmepumpe

Arbeid utført av

John Lien AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ventilasjon og varme

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

En nabolomt er under utbygging den andre er solgt, men foreligger ingen innmeldte planer.

- 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

nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Narve Reiten	336b0b27064083572525	12.01.2026	Signer authenticated by One time code
	57c580411df67c3a9621	19:39:48 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie M. Reiten	585199011eccbeffc84f389	13.01.2026	Signer authenticated by One time code
	147bbcff2a91640e4	14:28:55 UTC	

Document reference: 552600002

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



Adresse

Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 FÅVANG

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-250161

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25483162

Gårdsnummer

103

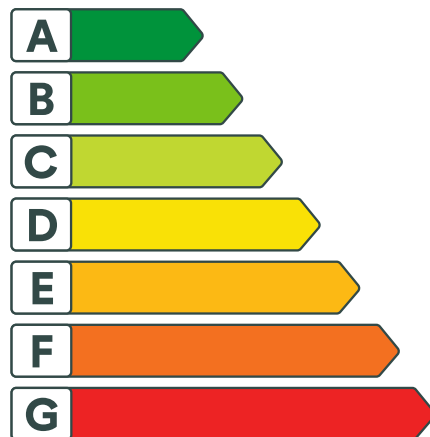
Bruksnummer

45

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

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

258,0 m²

Oppvarmet bruksareal

258,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

115,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

128,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 172 kWh



Bjønnlitjønnevegen 81, 2634 FÅVANG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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 %.

VEDTEKTER

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

pr. 17. april 2025

§ 1

Foreningens navn er Velforeningen Kvitfjell Vest.

§ 2

Velforeningen har sitt sete i Kvitfjell i Ringeby kommune

§ 3

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4

Foreningen ledes av et styre som forestår forvaltningen av fellesskapet.

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

Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen.

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

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

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

§ 5

Følgende oppgaver har styret ansvaret for å forestå:

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

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

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

§ 6

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

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

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

§ 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

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

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

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

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

§ 8

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet.

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

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

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

For øvrig gjelder sameielovens regler og eventuelt ved eierseksjoner gjelder eierseksjonslovens regler.



Årsregnskap 2024 Velforeningen Kvitfjell Vest

RESULTATREGNSKAP

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

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

BALANSE

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

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

Styret i Velforeningen Kvitfjell Vest

Sgge Magne Pedersen
styreleder

Hans Olav Coward
styremedlem

Noter 2024

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Felleskostnader inntektsføres årlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

For 2024 er innkrevde felleskostnader pr. medlem basert på følgende:

1. Driftsutgifter per velmedlem er satt til kr 2 809.
2. Festeavgift for fellesareal er regnet ut til kr 2 991 per velmedlem.
3. Festeavgift for egen tomt og for fellesarealer er regnet ut basert på festeavgift på kr 2 235 per dekar.

Note 2 – Driftsutgifter

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

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

Note 3 – Styregodtgjørelse

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

Note 4 – Finansposter

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

Note 5 – Kundefordringer

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

Note 6 - Kortsiktige fordringer

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

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

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

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

Skjærtorsdag 17. april 2025 kl. 09.00 på Myldr Yttersvingen

Saksliste:

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

Referat:

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

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

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

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

3. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

4. Orientering om styrets arbeid i 2024

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

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

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

- d) Vi har en del interne avkjørsler som ikke er korrekt etablert og som påfører våre felles veier skade. Det oppstår ofte uenigheter med eiere og styret ønsker å stramme inn vedtektene med klarere regler, se egen sak.
- e) Eidsiva og deres fiber-aktivitet.
Haverstad Entreprenør har bistått velforeningen i prosessen med OneCo og Eidsiva og fakturerer Eidsiva direkte. Eidsiva skal avslutte sine arbeider i 2025.
Styret vil søke å få 5 års garanti fra Eidsiva.
- f) Del av vei 4 er i innerkant av sving kommet inn på privat tomt, styret har hyret Haverstad Entreprenør til å legge om veien i 2025.
- g) Det bygges fortsatt noe, dvs. et antall nabovarsler (21 ubebygde tomter)
Styret ser bare på saker dersom det er søkt om dispensasjon

Sikkerhetsarbeider

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

Status på betaling av felleskostnader og festeavgift

Åpne poster pr. 31.12.2024:

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

Betalt festeavgift til grunneierne

- Alt er ajour, som alltid.

Leverandøravtaler

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

Årsmøte uttrykte stor tilfredshet med styrets jobb.

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

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

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

Kostnader jordskifteprosess

Her er hva styret presenterte som mulige kostnader:

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

Resultatet ble som følger:

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

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

Dom i jordskifteprosess

Dom versus Velforeningens balanserte vedtekter?

Jordskifteretten har tatt inn alle våre punkter fra våre balanserte vedtekter

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

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

Kostnadsfordeling ved domsavsigelse

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

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

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

Avsluttet jordskifteprosess

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

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

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

6. Saker vi skal stemme over før årsmøte i veglaget

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

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

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

Behandle og godkjenning av årsregnskapet

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

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

Behandle- og godkjenning av styrets forslag til årsberetning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret presenterte budsjett for 2025 og 2026.

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering

Styret foreslår at Xledger fører regnskap og fakturerer for veglaget.

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

Valg av nytt styre

Styret foreslår følgende til styret.

Styret foreslår at årsmøtet velger Sigge Pedersen til styreleder.

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

Valg av varamedlemmer til styre

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

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

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

Valg av valgkomité

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

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

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

Valg av revisor

Vedtektene krever at det velges en intern revisor.

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

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

Vedta godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret

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

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

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

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

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

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

Vedta retningslinjer for sommerdrift av vegen

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

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

7. Regnskap 2024 for Velforeningen Kvittfjell Vest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Budsjet 2024

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått og kommentert.

Budsjettet ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

9. Fastsettelse av årsavgift for 2026

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

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

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

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

10. Valg til styret og styregodtgjørelse

Styreleder Sigge Pedersen er på valg

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

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

Revisor Arne Meidell ble enstemmig gjenvalgt som revisor.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

12. Justere og endre vedtekter etter pålegg fra Jordskifteretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«mot foreningen. De nevnte eiendommene har likevel plikt til å dekke sin del av kostnadene for sin bruk av infrastruktur innenfor og utenfor foreningens område og som foreningen har ansvar for, på samme måte som medlemmene i foreningen. Dette inkluderer infrastruktur som ski-veier, veier, VA traséer, mm. Kostnadene fremkommer ved å se hva medlemmene i velforeningen betaler, inkludert festeavgift for den grunn infrastrukturen opptar. Tilsvarende gjelder også andre fritidsboliger som ikke er medlem av velforeningen og som bruker velforeningens infrastruktur.»

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

- c) Femte avsnitt av § 3 sier; «Eierne av områdene, U7-B1 og U7-B2 trer ikke inn i foreningen før områdene i det vesentlige er utbygd. Eierne av disse områder har da rett og plikt til å tre inn i foreningen.»

Det foreslås at det legges til en setning i femte avsnitt, som sier; *«Eierne av områdene, U7-B1 og U7-B2 skal når de trer inn i foreningen betale et tilkoblingsgebyr som reflekterer den egenkapital som de eksisterende medlemmene har opparbeidet.»*

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

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

Etter andre avsnitt i § 3 foreslås det at følgende legges inn i vedtektene; «Foreningens virkeområde omfatter, men er ikke begrenset av, drift og vedlikehold av gamle Svinslåvegen fra avkjørsel fra den nye Svinslåvegen til den treffer Bjønnlia, vedlegg 4. Drift og vedlikehold av ski-tunnel er ikke en del av ansvaret, ansvaret for ski-tunnel har Kvittfjell Alpinanlegg AS påtatt seg. Drift og vedlikehold av nevnte vei-streking inngår som en del av driftskostnadene for foreningen, og som alle velforeningens medlemmer og andre som bruker velforeningens veier og arealer skal være med å dekke kostnadene for.»

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

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

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

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

f) § 5b sier; «Drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer og fellesanlegg samt andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke. Bl.a. gjelder dette ansvaret for fellesområder, ski-tra-seer og veger (vedlegg 3), **parkeringsplasser, felles infrastruktur i form av vann/avløp (vedlegg 4) og kabler (vedlegg 5) mv.** Svinslåvegen (setervegen) er en privat vei som disponeres av alle oppsittere som bruker denne. Kostnadene skal deles mellom alle brukerne.»

§ 5b foreslås endret til; «Drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer og fellesanlegg samt andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke. Bl.a. gjelder dette ansvaret for fellesområder, ski-tra-seer og veger mv. vedlegg 3. Svinslåvegen (setervegen) er en privat vei som disponeres av alle oppsittere som bruker denne. Kostnadene skal deles mellom alle brukerne.»

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

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

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

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

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

Det foreslås lagt til en setning etter 2012, § 7 foreslås endret til; «.... og kommersielle enheter som er medlemmer pr. 5. april 2012, samt de som senere kommer til som beskrevet under § 3 over. Med unntak av de»

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

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

Ny § 11 «Avkjørsler til fritidsbolig fra de veier velforeningen har ansvaret for («felles-intern-vei»), Bjønnlia inkludert gamle Svinslåveg, Tiurmyra, Bjønnliskardet, Raudskuttvegen og Bjønnlitjønnvegen, skal ligge på høyde med felles-intern-vei til etter veiskulder før den stiger opp eller faller ned til aktuell eiendom. Vann fra egen avkjørsel skal ledes til grøft inne på egen eiendom for så å følge grøften til grøft langs felles-intern-vei. Dvs vann skal ikke renne ned avkjørsel og inn på felles-intern-vei. Rør under avkjørsel skal plasseres slik at det tar unna de vannmengder som kan komme og være dimensjonert slik at vann kan gå gjennom rør uten å skade felles-intern-vei. Røret skal holdes åpnet, også ved snø og frost. Grøft ved felles-intern-vei forbi eiendom skal holdes åpne og i den dybde den var før eiendom ble utbygd. Eier skal påse at avkjørsel og punktene over til enhver tid er i korrekt stand. Dersom eier ikke gjør som beskrevet over kan styre leie inn profesjonell entreprenør for å utbedre de skader som er oppstått på felles-intern-vei. Alle kostnader for entreprenør skal faktureres videre til eier av fritidseiendom som har forårsaket problemet.»

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

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

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

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

14. Innkomne- og Orienteringssaker

Ingen øvrige saker kom opp på møtet.

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

Årsmøtet avsluttet kl. 10.30

Kvittfjell 17. april 2025

Hans Olav Covard

Terje Gorgas

REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL VEST

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Ringeby kommunestyre 25.10.2001, KOM-093/01

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

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

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

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

INNLEDNING

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

Denne planen erstatter

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

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

- Bebyggelse og anlegg:

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

- Grønnstruktur:

- Friområde

- Hensynssoner:

- Hensyn Grønnstruktur

0. Felles bestemmelser

0.1 TERRENGTILPASSING OG VEGETASJON

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

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

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

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

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

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

0.2 UTFORMING

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

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

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

0.3 PLANKRAV

Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.vanorm.no.

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

Grad av utnytting

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

0.4 GJERDER

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av planog bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

0.5 VANN, AVLØP, STRØM

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

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

0.6 DOKUMENTASJON

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer.

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er henstilling av intern biloppstilling på egen tomt.

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

0.7 MASSELAGRING

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

0.8 RENOVASJON

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

0.9 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

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

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE

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

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

1.1.1 Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse er BRA=20 %.

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

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

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

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

1.1.2 Plassering, utforming – spesiell for frittliggende fritidsbebyggelse

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

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

1.1.3 Flomsikring

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

1.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTRERT

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

1.2.1 Størrelse, utnytting

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

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

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

- BYA = 50 %
-

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

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

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

- BRA = 45 %

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

- BRA = 45%

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

1.2.2 Plassering og utforming

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

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

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

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

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

1.3.1 Terrenginngrep

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

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

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

1.4 ALPINLØYPE

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

1.5 SKILØYPE

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

1.6 VANNFORSYNINGSANLEGG – HØYDEBASSENG

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

1.7 KOMBINERT FORMÅL: BASEOMRÅDE, ALPINANLEGG OG NÆRING

- a) I område «Kombinert formål: Baseområde, alpinanlegg og næring» skal det tilrettelegges for utvikling av turistnæring, sentrumsområde, utleieleiligheter, forretningsområde, service- og fritidstilbud I området tillates og oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. .
- b) Næringsbebyggelse skal kombineres med minimum 500 m² areal for dagparkering. Større areal kan tilrettelegges for parkering før de bebygges.
- c) For byggeområdet gjelder at det sammen med søknad/melding om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for området i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:
 - Tomtegrenser og byggegrenser
 - Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
 - Bebyggelse på naboeiendom(mer)
 - Adkomst, parkering / garasjeanlegg og gangforbindelser
 - Baseområde alpinanlegg med heis, uteoppholdsarealer, nedfarter, aktivitetsanlegg o.l.
 - Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg med planlagte høyder på terreng, veger, alpinnedfarter, skiløyper osv.
 - Inngrepsfri sone og beplantning
 - Evt. tekniske anlegg
- d) Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.
- e) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 45 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
- f) Byggehøyder: Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 10,5/9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 9,5 meter.
- g) Grad av utnytting skal ikke overstige % - BRA =75 %.
- h) Opparbeidede utearealer som overbygd inngangsparti og lignende kan inngjerdes i beitesesongen. Utbygger og framtidige drivere og eiere av anlegget er ansvarlige for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gjerdet.
- i) Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 KJØREVEG

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

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

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

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

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

2.2 ANNEN VEGGRUNN

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

2.3 TEKNISKE BYGG OG KONSTRUKSJONER

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

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

2.4 PARKERING

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

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

2.5 TRAFØ, PUMPESTASJON, TV-ANLEGG

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

2.6 KOMBINERT FORMÅL: SKIANLEGG/ATKOMSTVEG (PRIVAT)

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

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

3. Grøntstruktur

3.1 FRIOMRÅDE

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

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

4. Hensynssone

4.1 HENSYN GRØNNSTRUKTUR

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



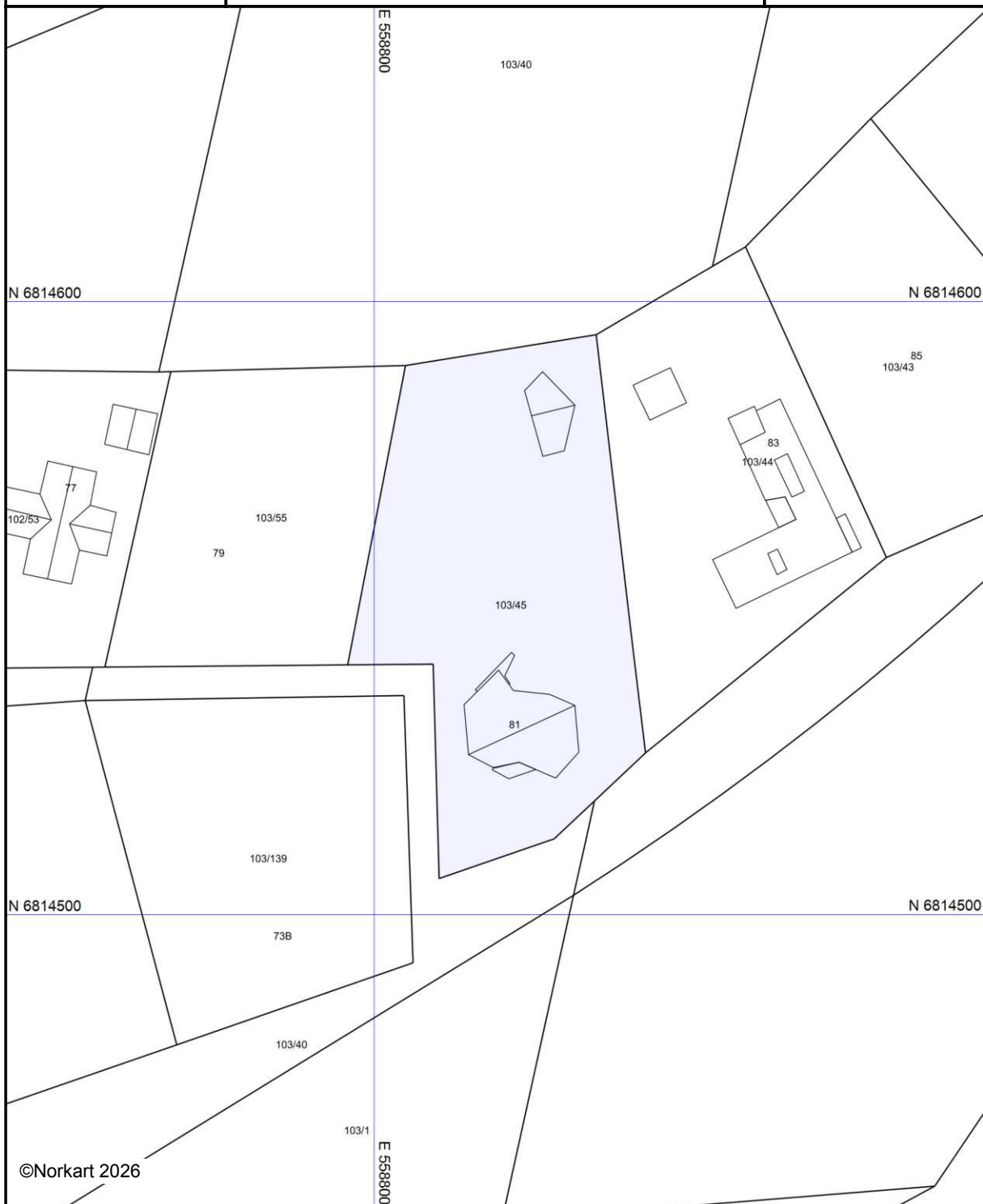
Ringeby kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/45
Adresse: Bjønnlitjønnvegen 81
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



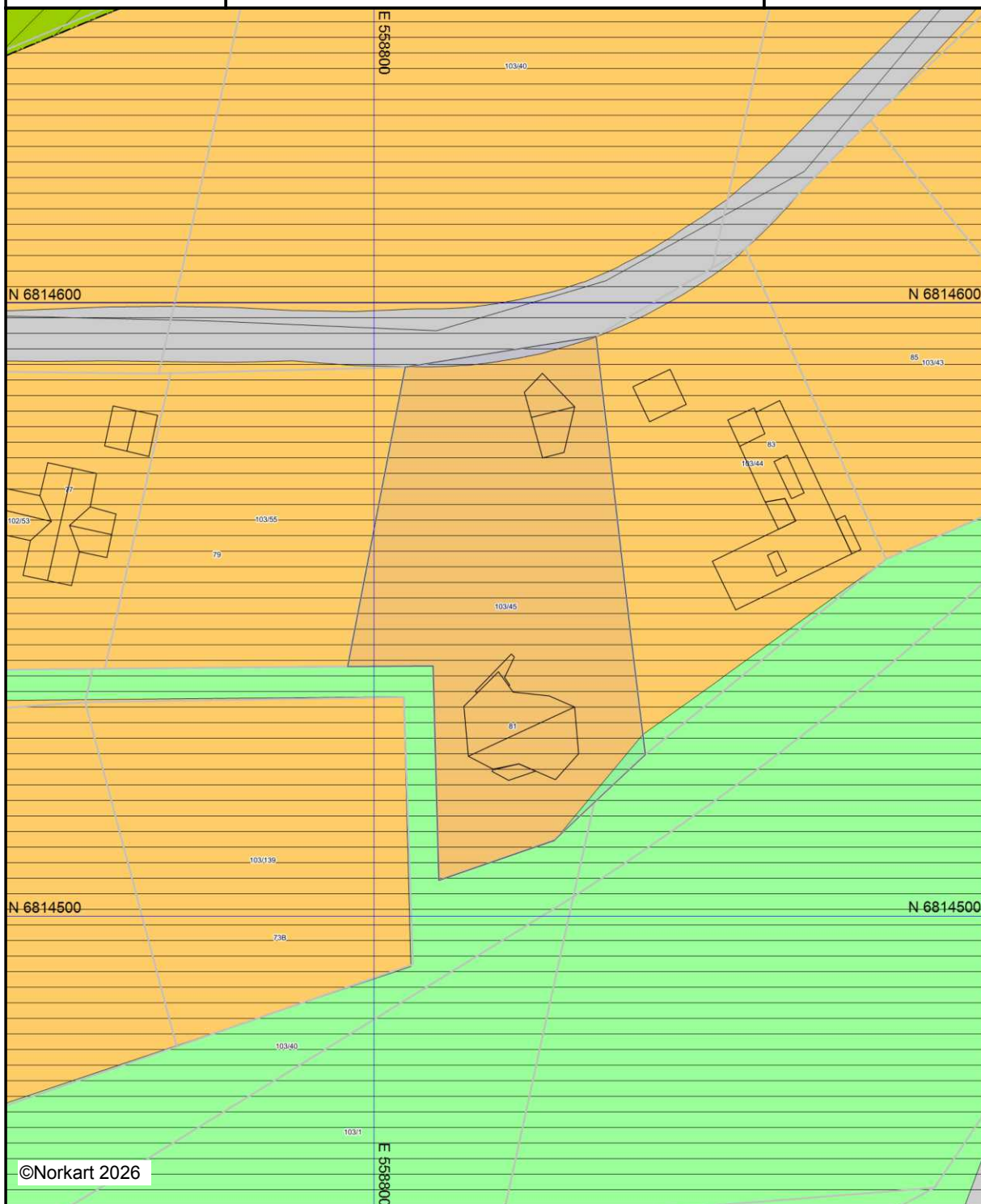
Ringebu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/45
Adresse: Bjønnlitjønnvegen 81
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

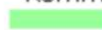
 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

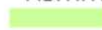
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

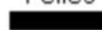
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



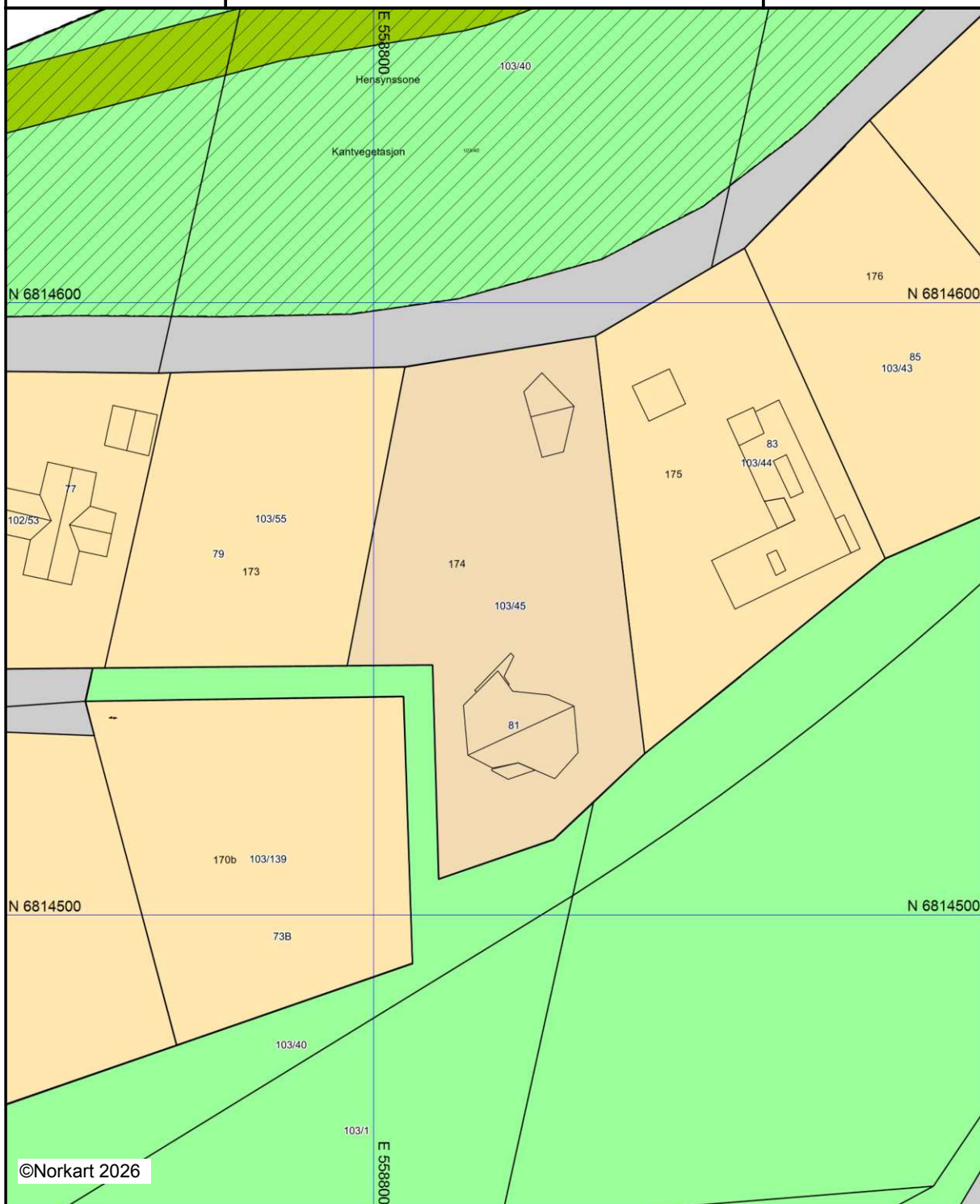
Ringebu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/45
Adresse: Bjønnlitjønnvegen 81
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

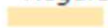


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

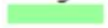
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Regulerttomtegrense

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift plantilbehør

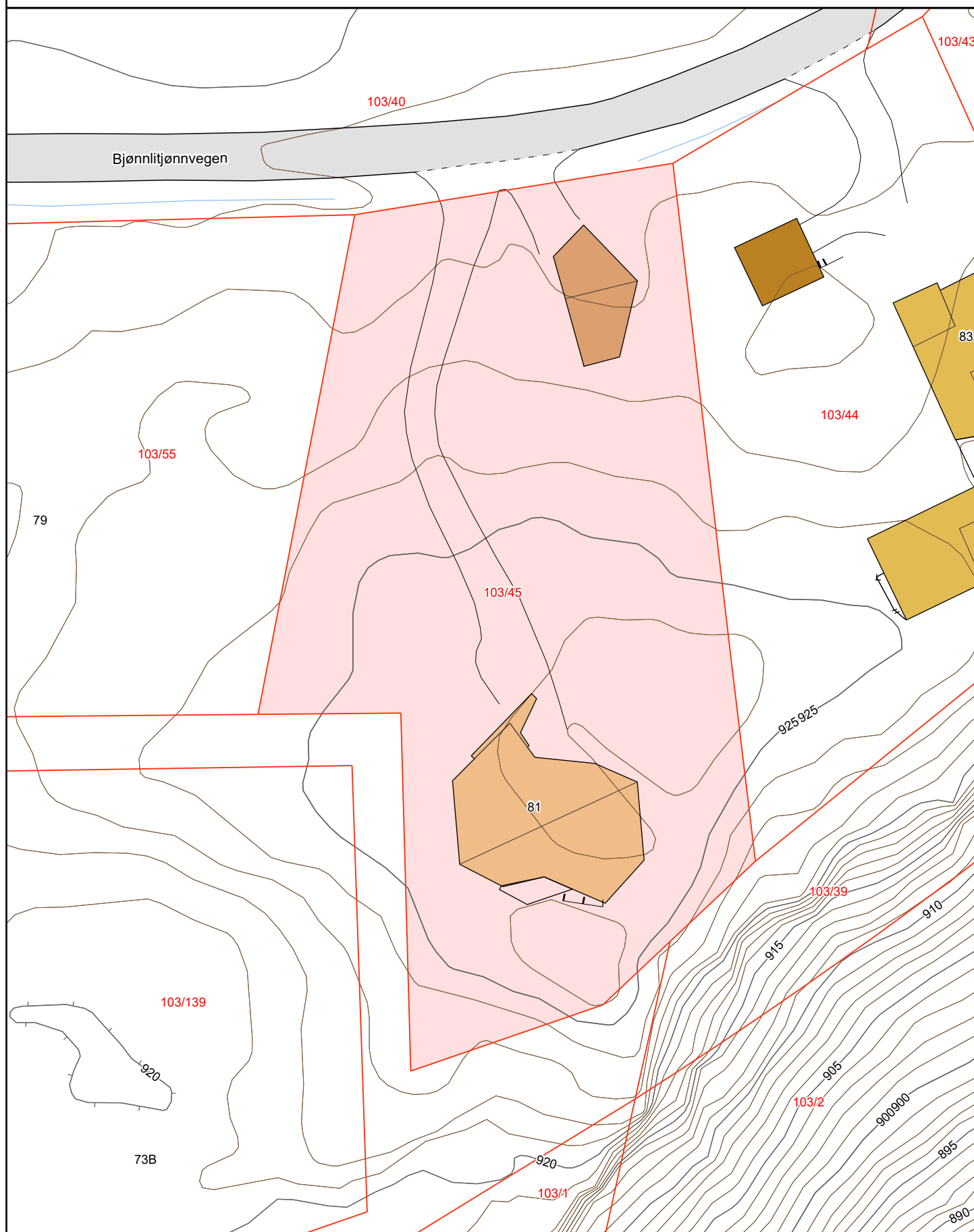
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart



Adresse: **Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 Fåvang**
Gnr/Bnr: **3439/103/45/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2921 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.01.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 Fåvang**
Gnr/bnr: **3439/103/45/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2921 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.01.2026

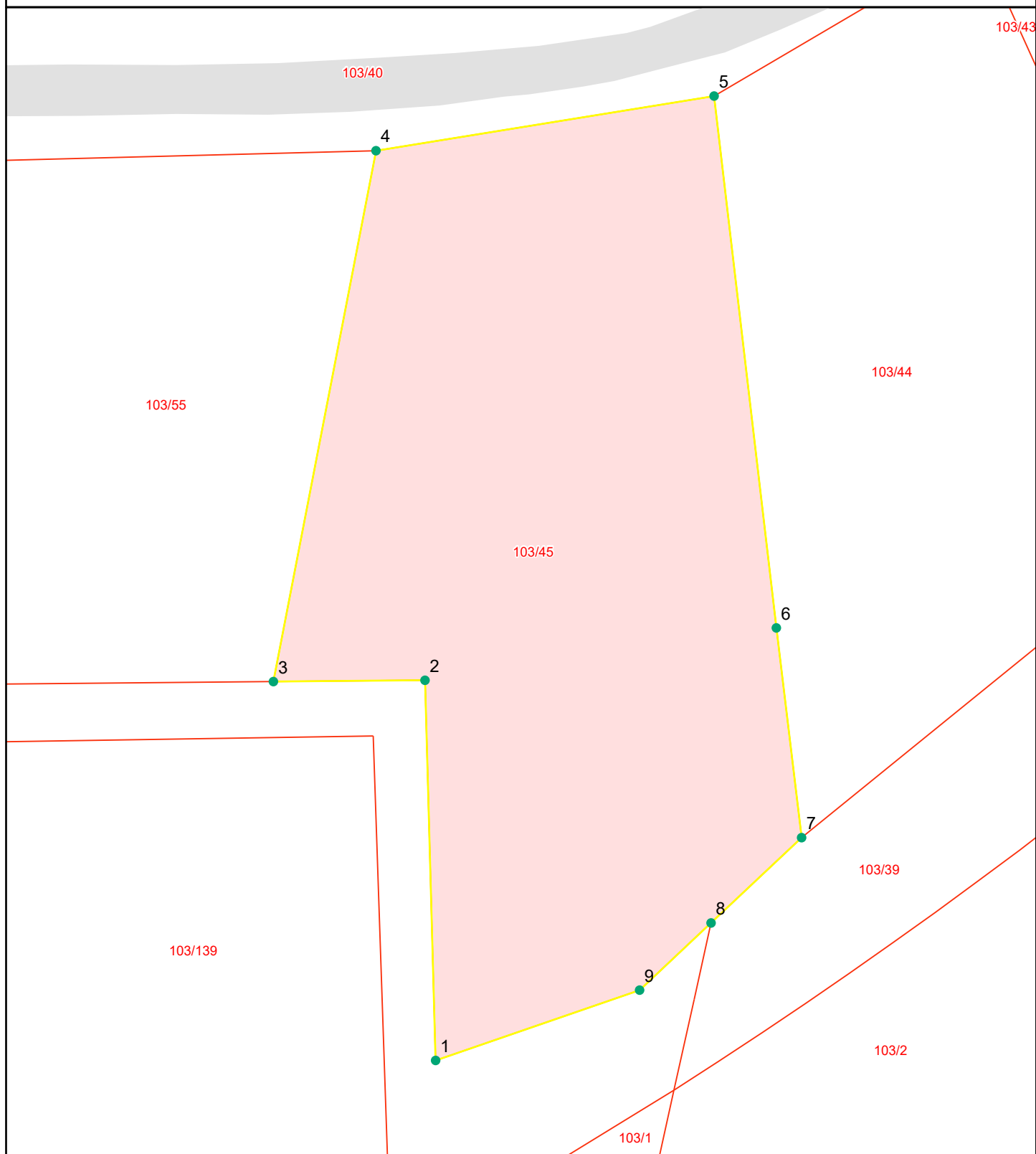


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2921 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6814505.86	558810.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	35.02	0
2	6814540.84	558809.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	13.99	0
3	6814540.72	558795.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	49.8	0
4	6814589.57	558805.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	31.61	0
5	6814594.6	558836.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	49.31	0
6	6814545.66	558842	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	19.46	0
7	6814526.36	558844.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	11.47	0
8	6814518.51	558835.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	9.04	0
9	6814512.33	558829.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	19.91	0

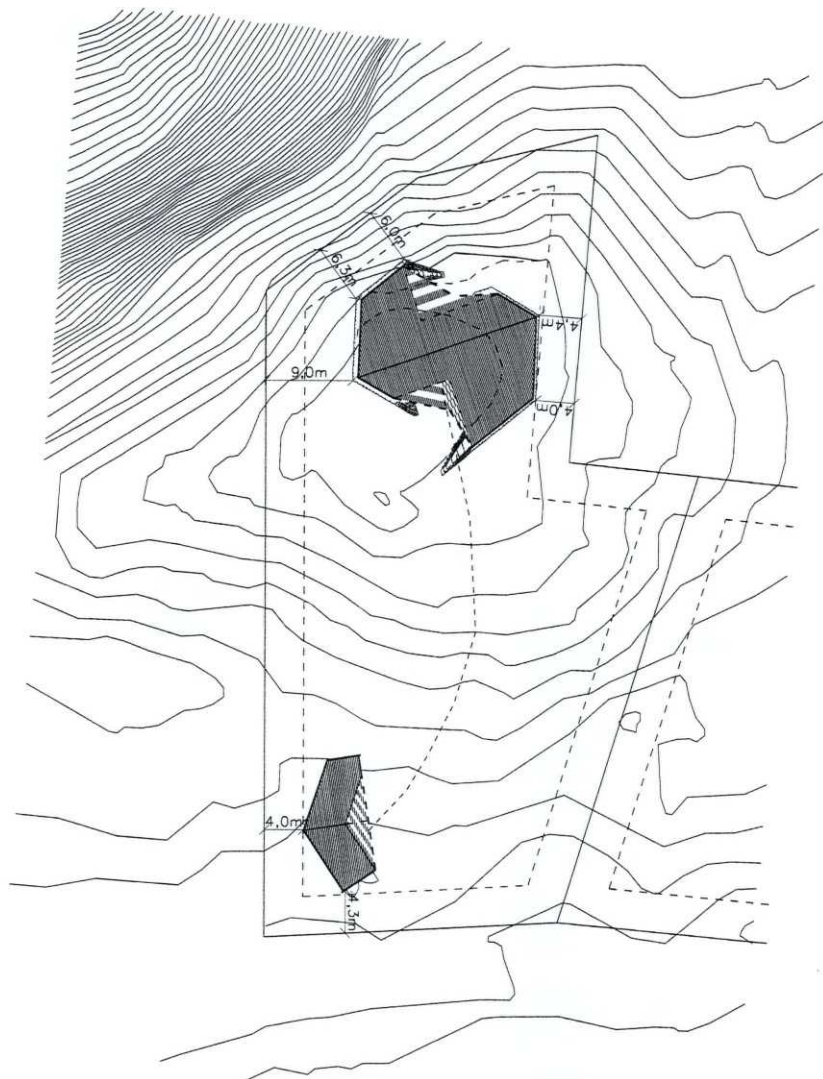
Topographic map showing contour lines, buildings, and roads. A red polygon highlights a specific area. A legend on the left lists road types and symbols. A scale bar indicates 20 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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

 Ringeby kommune Hanstadgt. 2 2630 Ringeby		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 14 juni 1985 §99 nr. 1			
Ansvarlig søker: Jarmund/ Vignæs as Hausmannsgate 6 0186 OSLO		Tiltakshaver: Narve Reiten Arnstein Arnebergsv.14 0274 OSLO			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Eiendom/adresse :		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Tomt nr.174 – reg.plan Kvittfjell vest		103	45		
SPESIFIKASJON					
Tiltakets/byggets art Nybygg fritidsbolig.					
Vedtak fattet av		Vedtak dato		Saksnr	
Ringeby kommune		26.09.06		2006/001629	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig				
28.09.09	Jarmund/Vignæs AS				
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.				
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §93).				
	Ferdigattest er gitt med bakgrunn i anmodning om ferdigattest og kvitterte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende i tiltaket. Det vedlegges referat fra overtagelsesforretning. Dette er et internt dokument som kommunen som bygningsmyndighet ikke forholder seg til. Det er levert anmodning og ferdigattest og kontrollerklæringer for samtlige kontrollansvarlige for fagutførelse, og det forutsettes derfor at referatet ikke innholder forhold av betydning for kontrollerklæringene. (I så fall må ansvarlig søker gjøre om på anmodningen). Dette påligger det ansvarlig søker å holde orden på iht. GOF.				
Underskrift					
Sted	Dato	Stempel/underskrift			
Ringeby	07.10.09				
Kopi sendt til:					
Funksjon	Navn	Adresse	2634	FÅVANG	
	ByggPlan Entreprenør AS	Stasjonsvegen 1			
	Merete Morken				
	Per Martin	brannsjef			

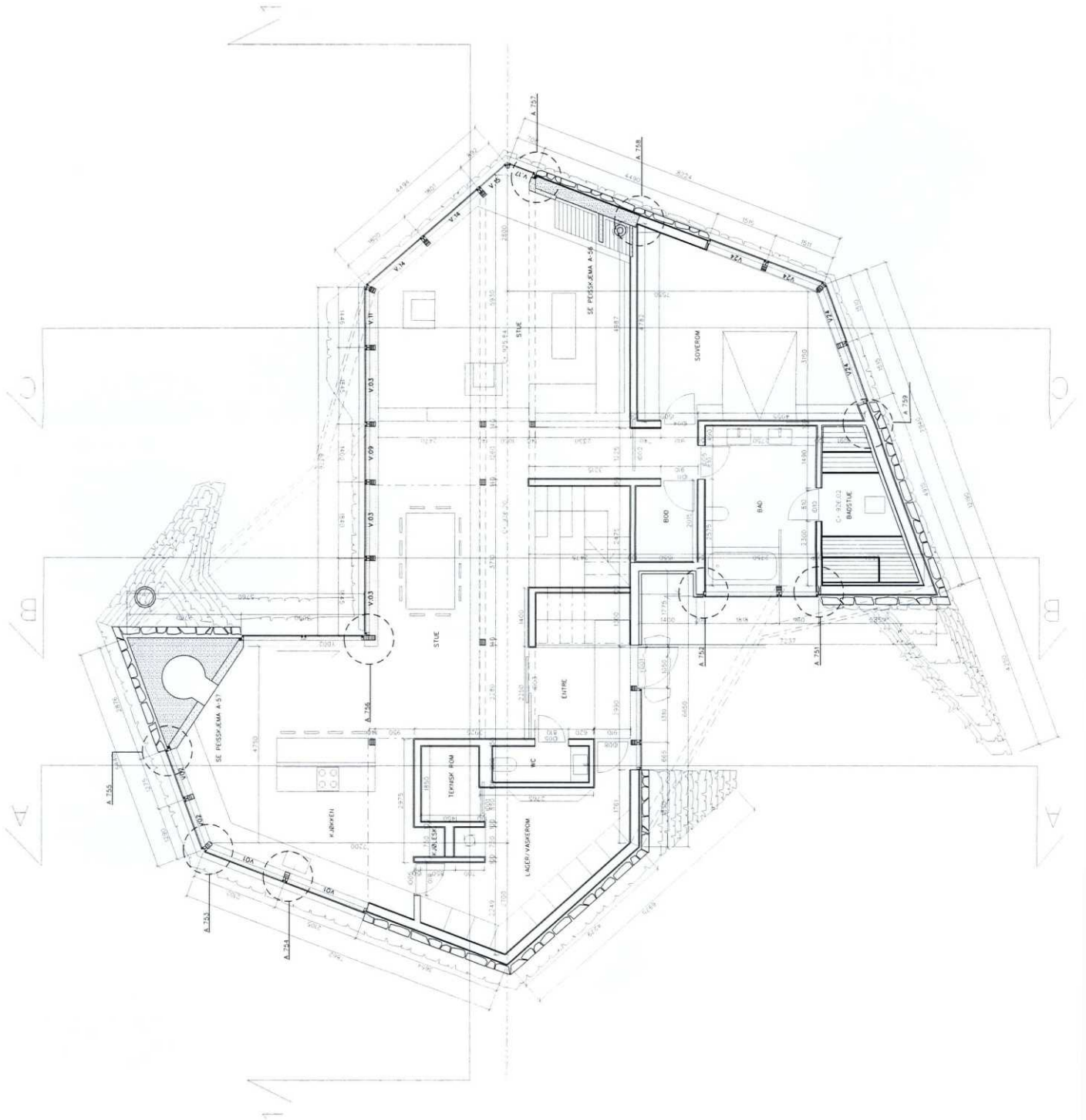


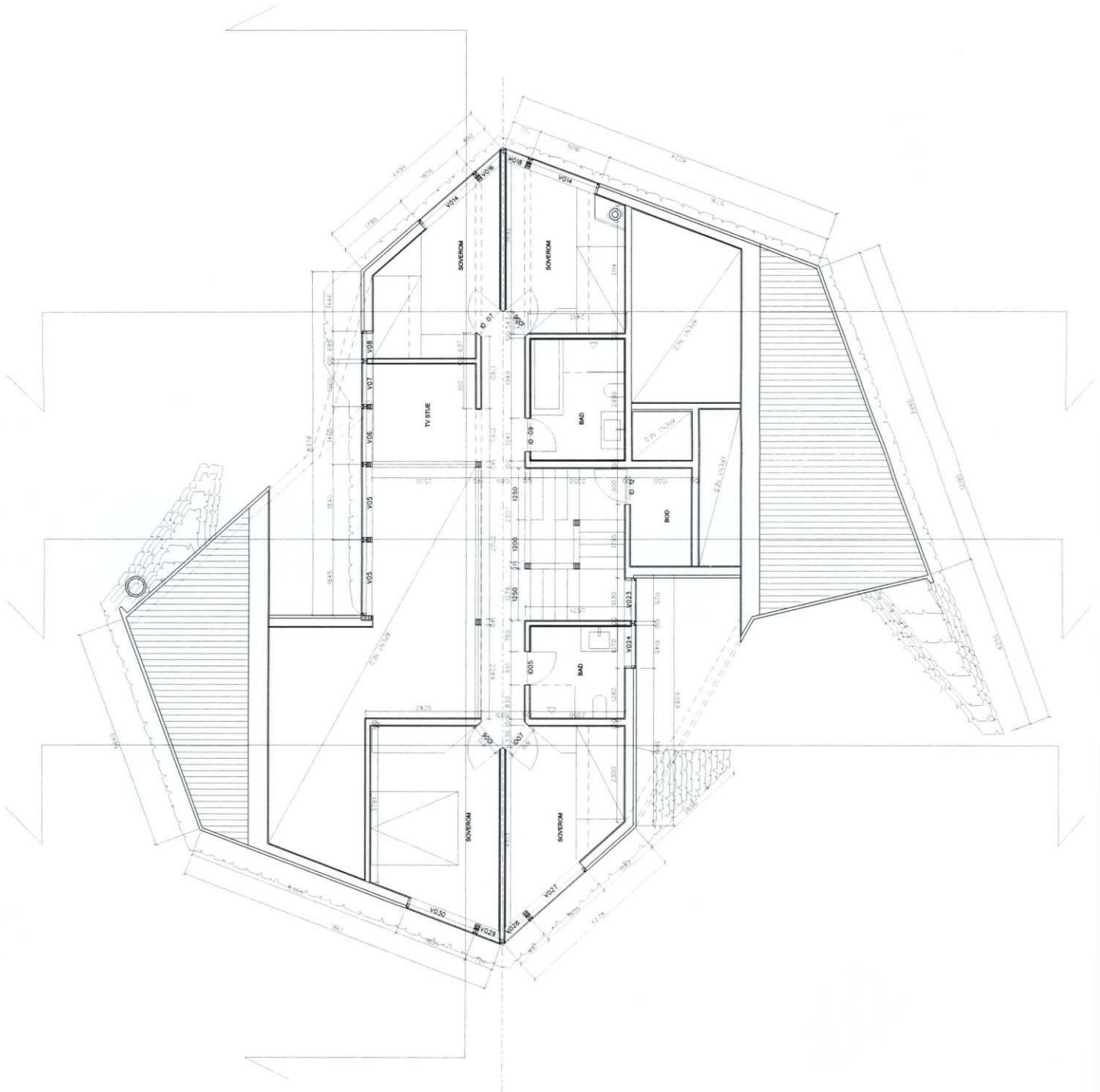
TILBUDSTEGNINGER

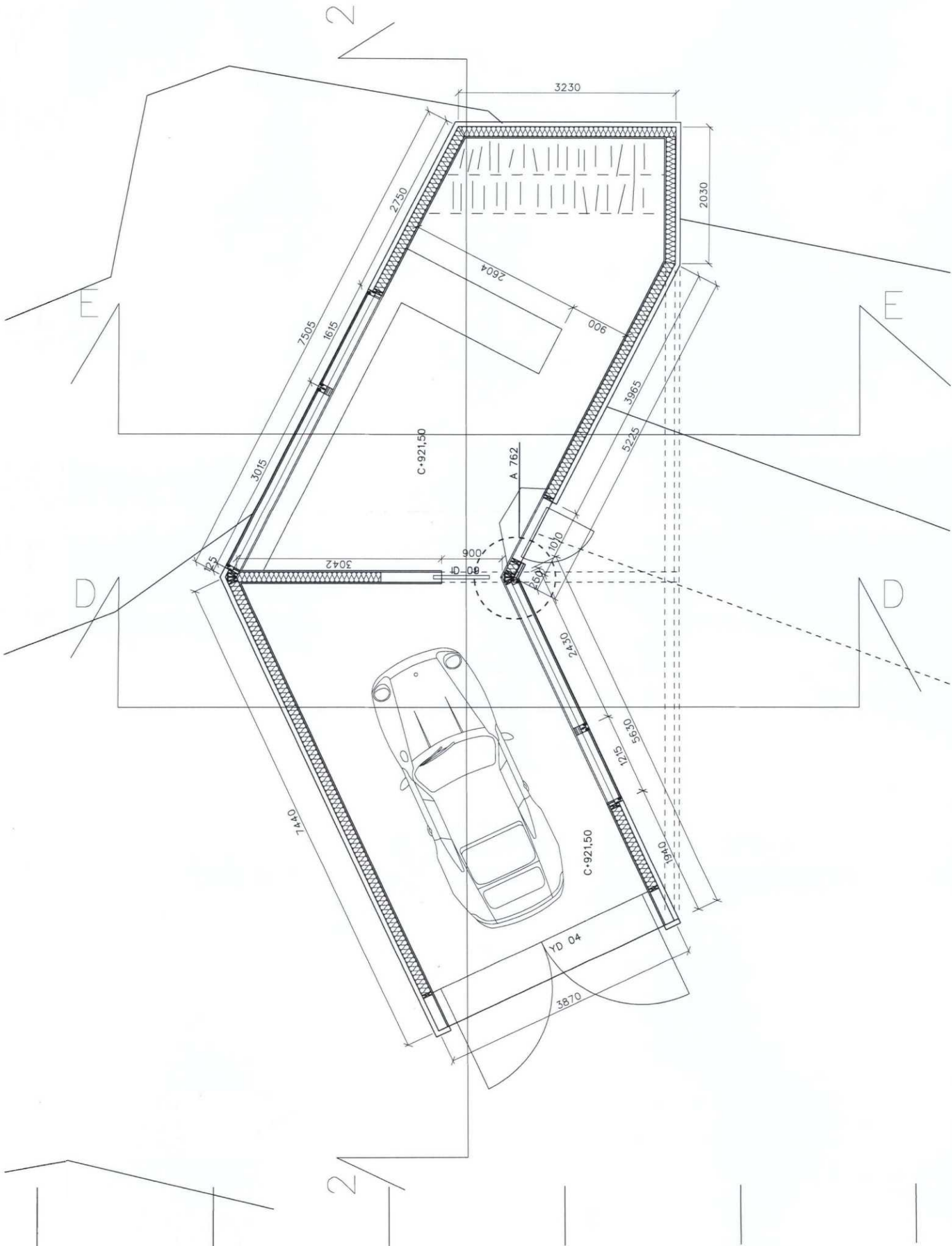
SITUASJONSPLAN
TEGNING NR A01
MALESTOKK: 1:500

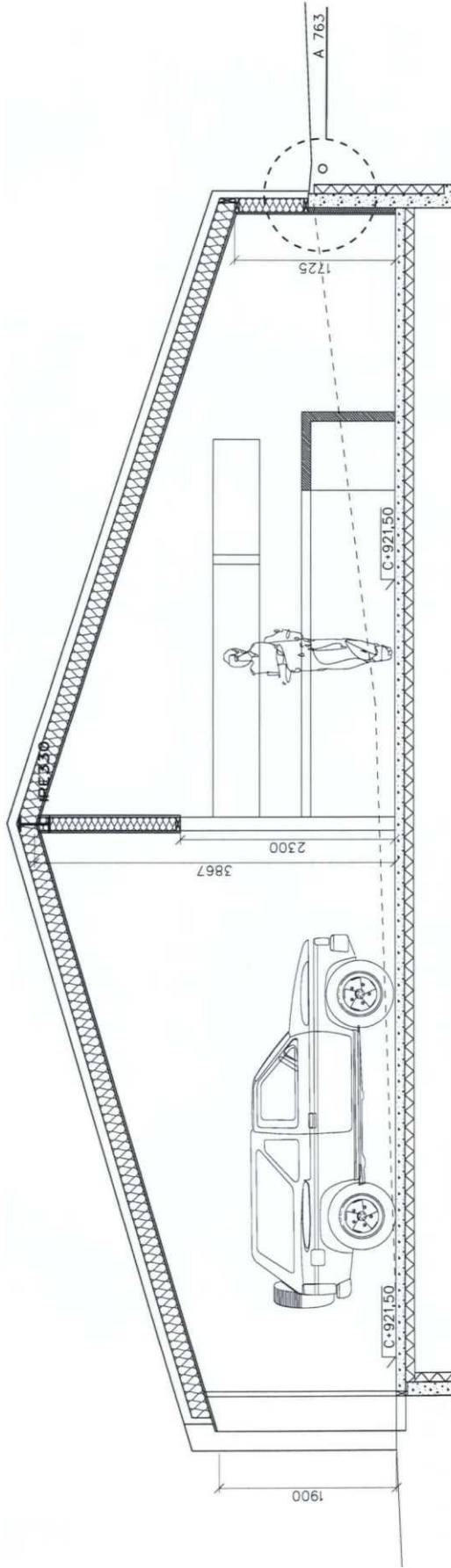
HYTTE REITEN
KVITFJELL VEST
G/BNR : 103/45
DATO: 16.05.2006 REV.:1

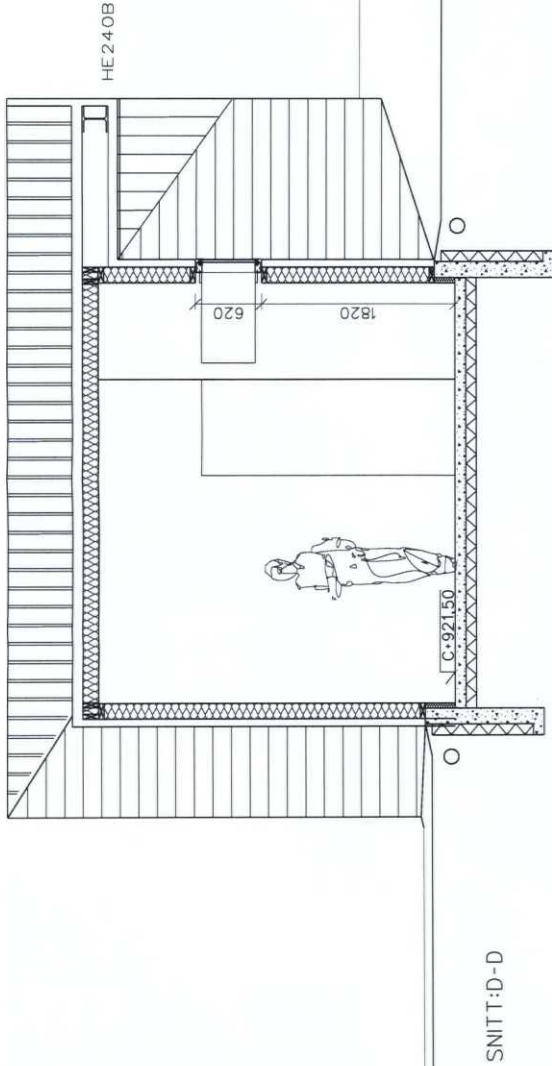
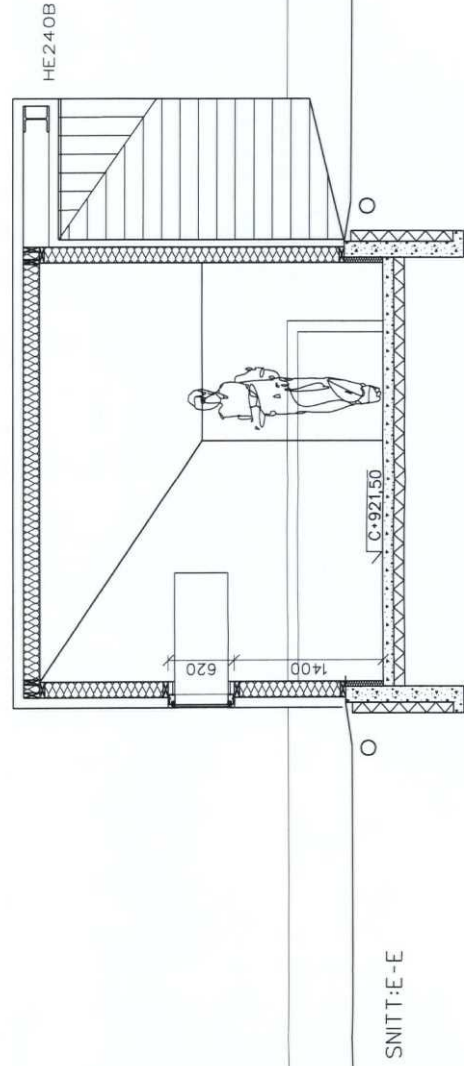
JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22 99 43 43 FAX: 22 99 43 53









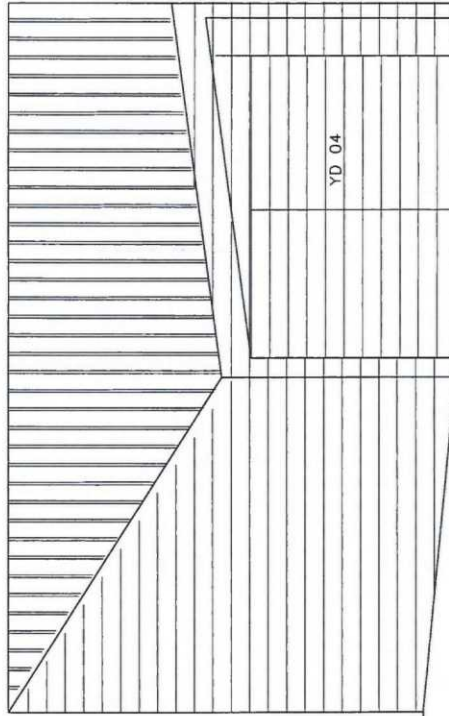


TILBUDSTEKNINGER

FASADE
NORD
TEGNING
NR. A36
MALESTOKK 1:50

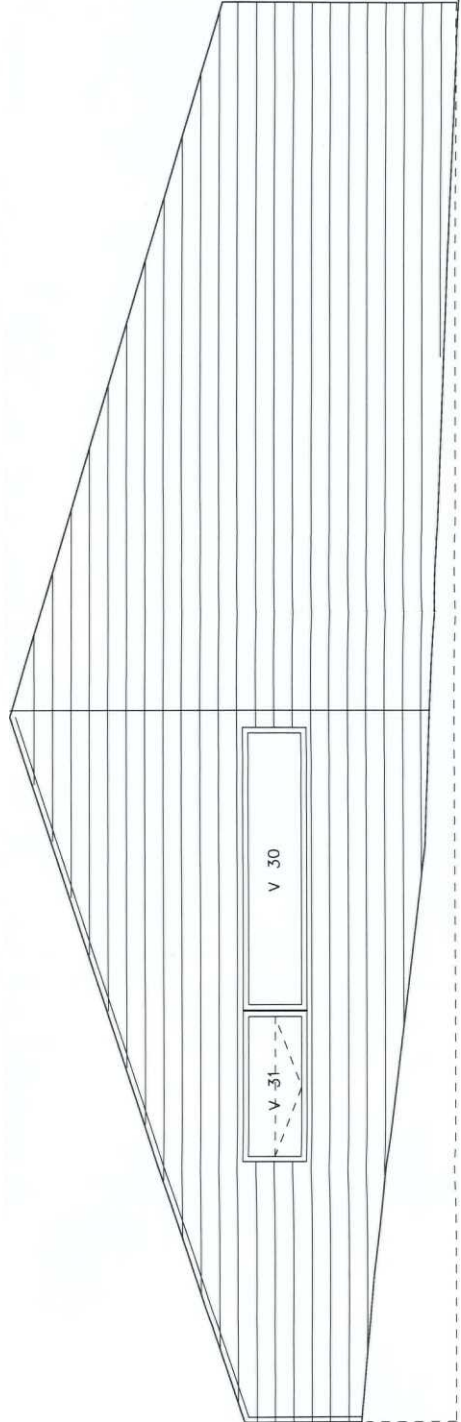
HYTTE REITEN
KVITFJELL VEST
G/BNR : 103/45
DATO: 30.05.2006 REV.1

JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0166 OSLO
TEL: 22 99 45 45 FAX: 22 99 45 55

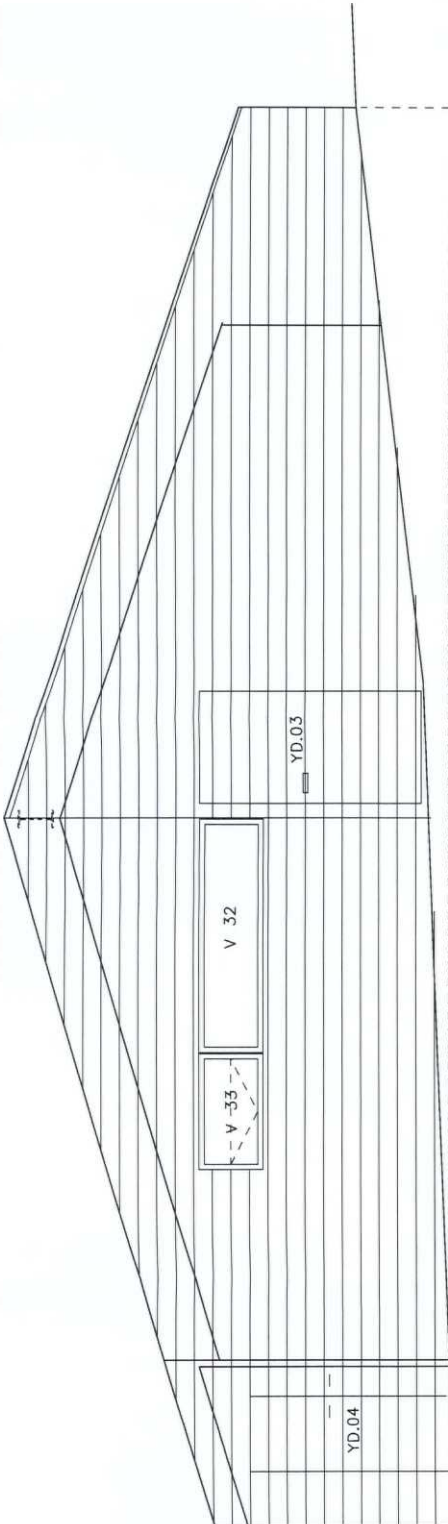


YD 04

SNITT: ØST



SNITT: VEST

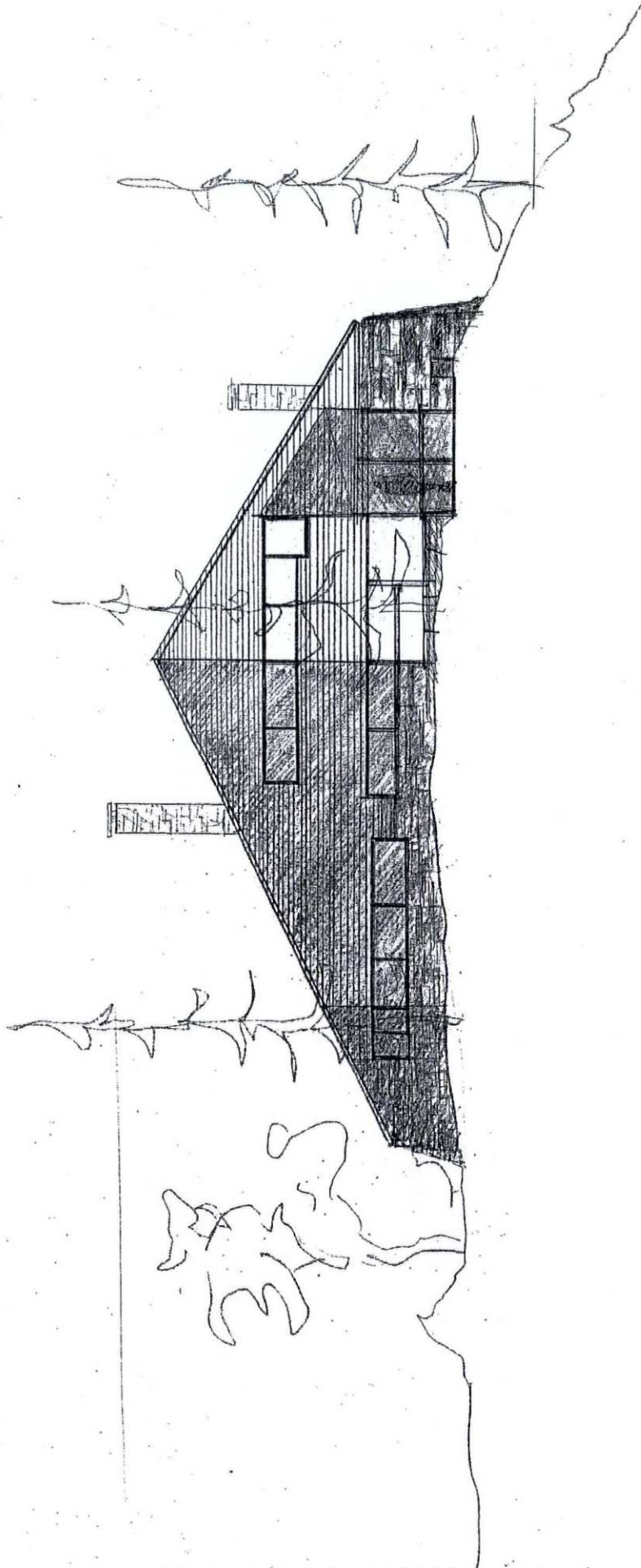


RAMMESSØKKNAD

FASADE VEST
TEGNINGS NR. 1
MALESTOKK: 1:100

HYTTE REITEN
KVIFFJELL VEST
G/BNR. 1: 103/45
DATUM: 20.04.2005 REV. 24.11.05

JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅUSMANNSGATE 6 0166 OSLO
TEL: 22 99 43 43 FAX: 22 99 43 51



RAMMESSØKNAD

FASADE ØST
TEGNINGS NR. 2

MALESTOKK: 1:1100

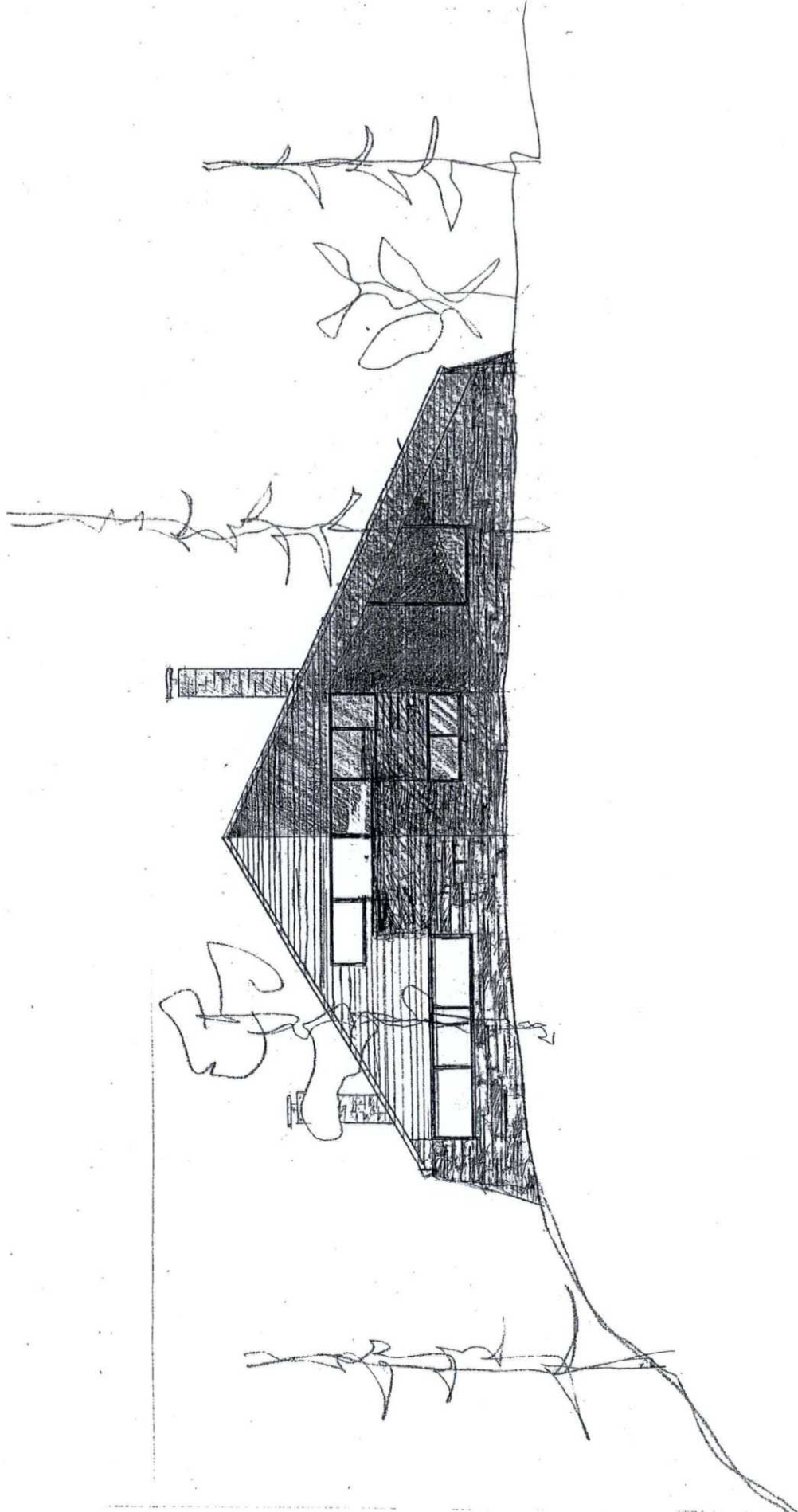
HYTTE REITEN

KVITFJELL VEST
G/BNR: 103/45

DATA: 30.08.2005

REV: 24.11.05

JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 8 0166 OSLO
TEL: 22 99 43 43 FAX: 22 99 43 53



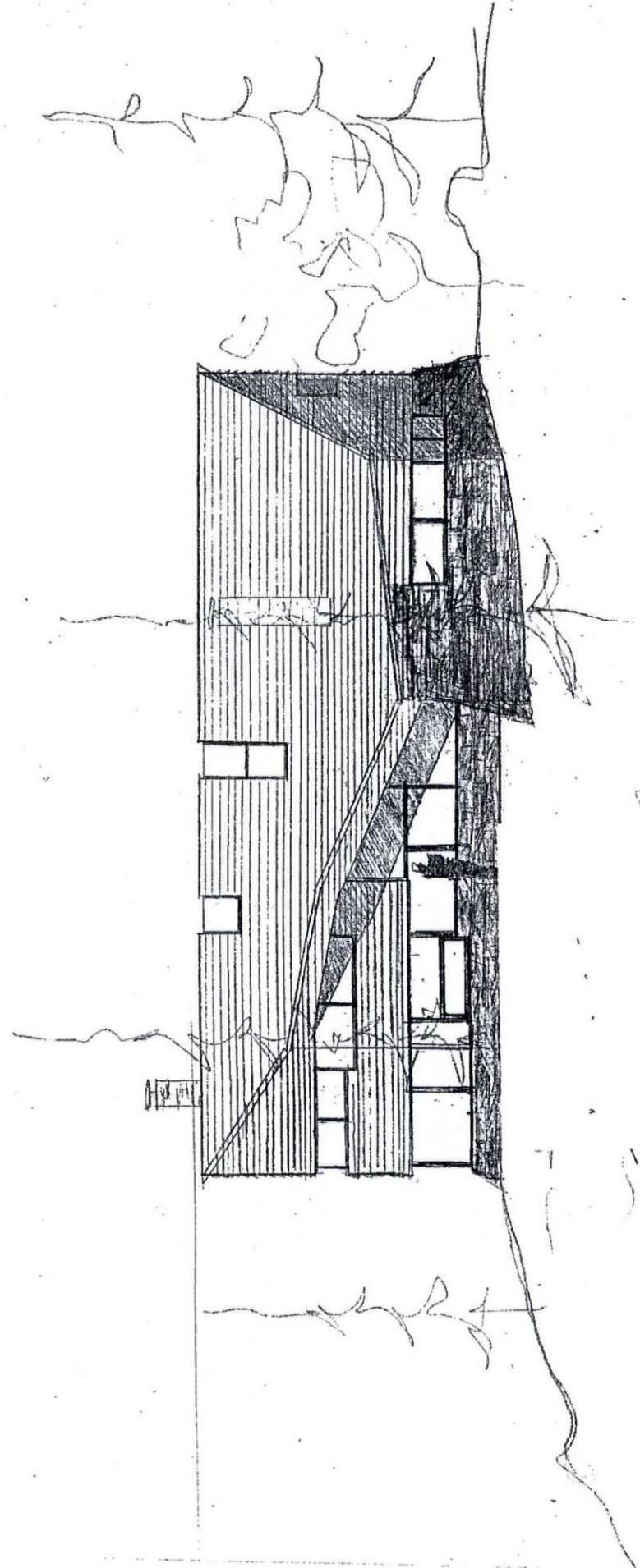
RAMMESØKNAD

FASADE
TEGNINGS NR. 3

HYTTE REITEN

JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 8 0168 OSLO
TEL: 22 98 43 43 FAX: 22 98 43 53

DATE: 30.05.2005 REV. 2x/11.05
G/SNR: 103/45
KVIFFJELL VEST



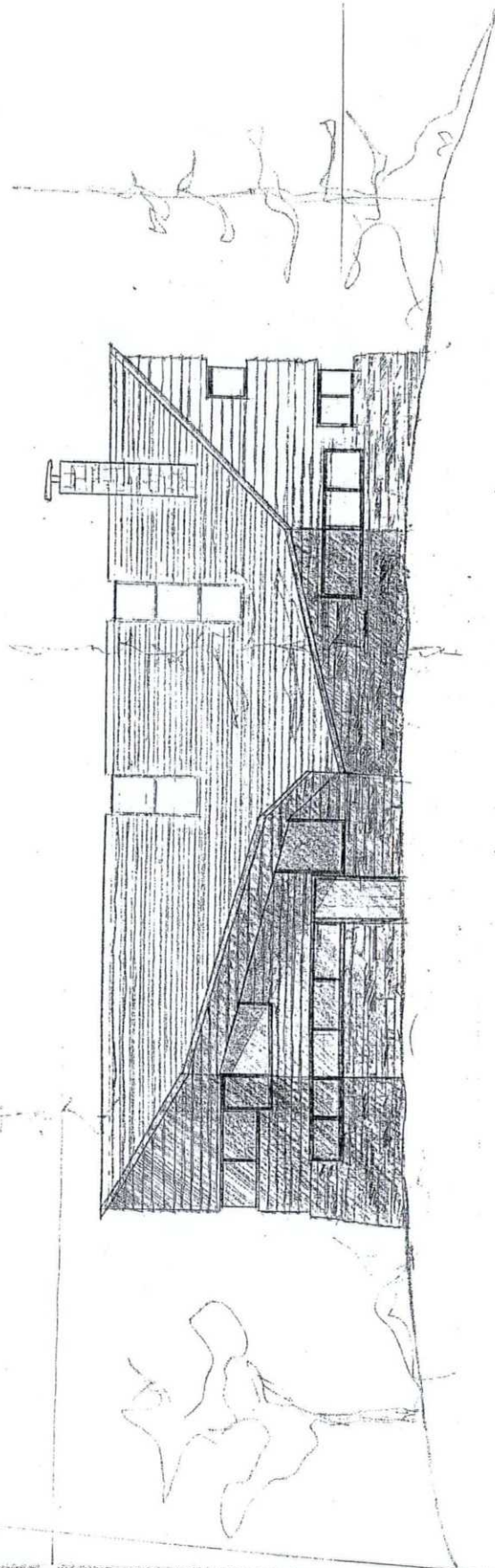
RAMMESØKKNAO

FASADE SØR
TEGNINGS NR. 4
MALESTOKK 1:100

HYTTE REITEN
KUTTFJELL VEST
C/BNR 1 103/43
DATO 30.08.2005 REV. 1

Wille

JARMUND/VIGSNES AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 8 0168 OSLO
TEL: 22 99 43 43 FAX: 22 99 43 52

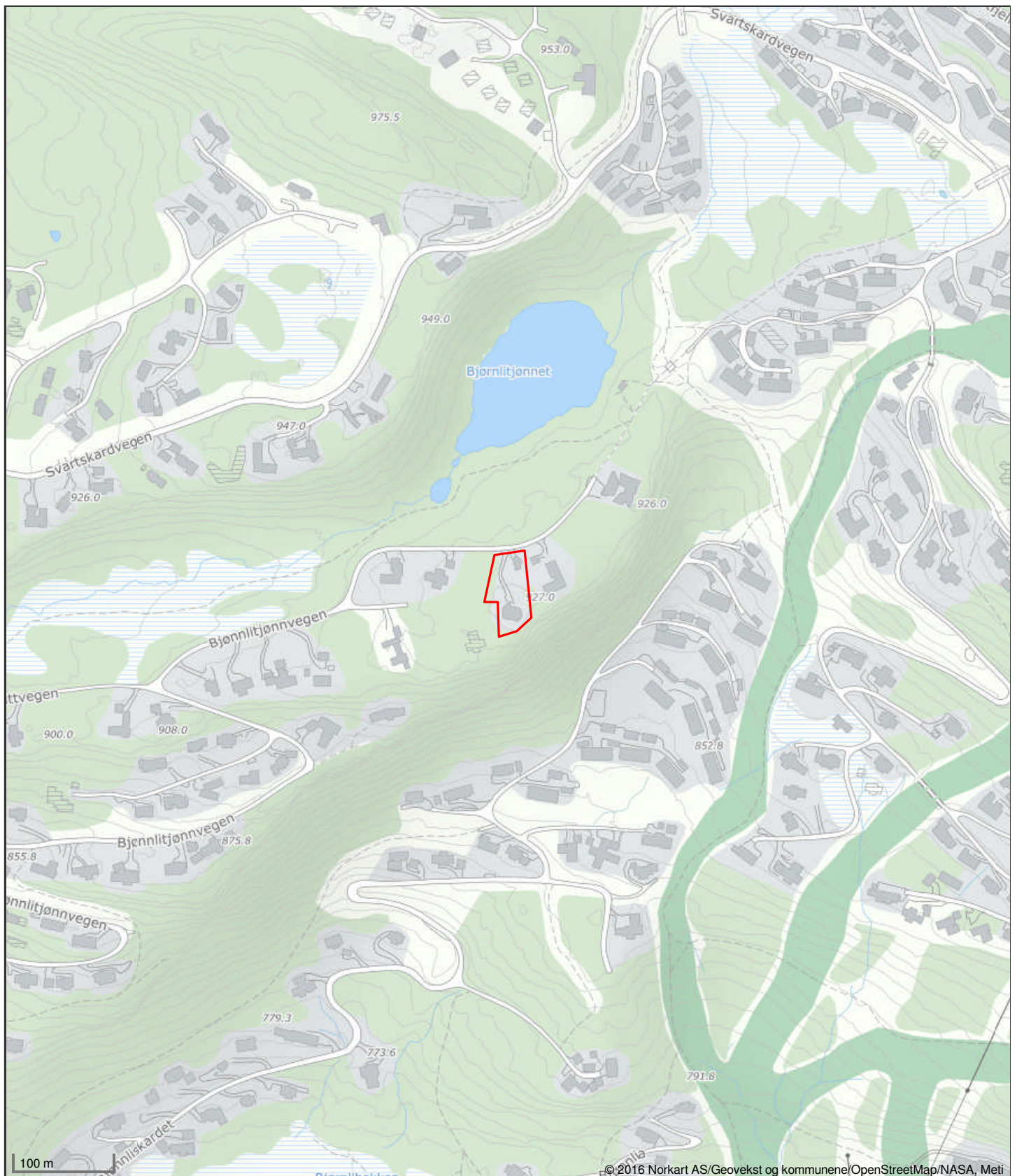


Vedlagte tegninger var vedlegg til igangsettingstillatelse datert 26.9.2026. Tegningene er ikke stemplet av Ringeby kommune. Det er usikkert om disse er de godkjente tegningene. Hvis ytterligere opplysninger ønskes, må kommunens avdeling for byggesaker kontaktes.

Ringeby kommune, 12.1.2026.



Oversiktskart for eiendom 3439 - 103/45//



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



Ringebu kommune

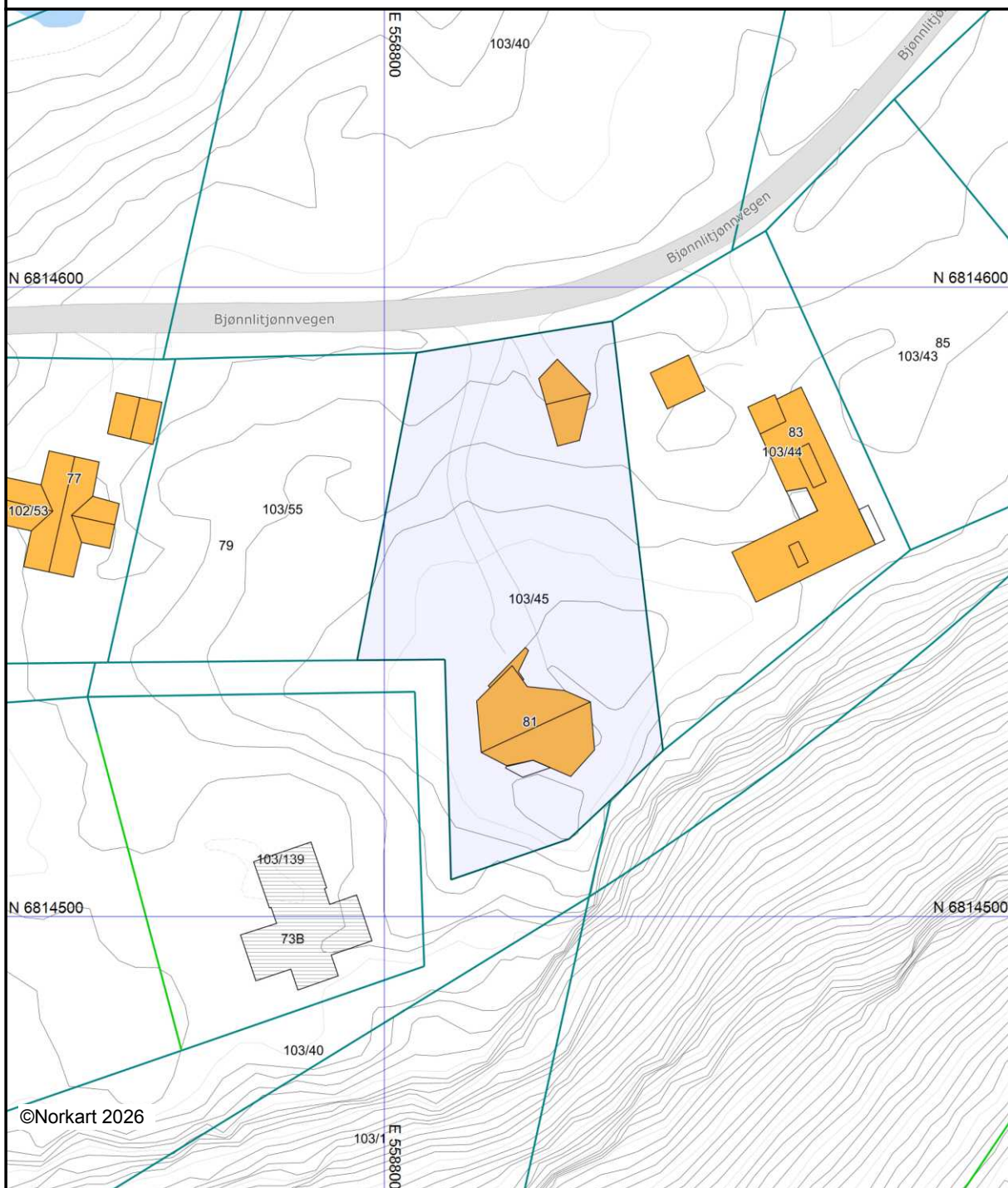
Grunnkart

Eiendom: 103/45
Adresse: Bjønnlitjønnevegen 81
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.

Vei:

Vei er privat ut til offentlig.

Vann og avløp:

Ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler:

Vannmåler skal leies av Ringeby kommune.

Ringeby kommune, 12.1.2026.



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 07.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønnlitjønnevegen 81, 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	6 181,76 kr
Eiendomsskatt	23 139,00 kr
Feiing	448,00 kr
Renovasjon	1 935,00 kr
Vann	8 836,04 kr
Sum	40 539,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon fritid med VA	25%	1 stk	1935.00	1/1	0 %	1 935,00 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	5784900 promille	4.00	1/1	0 %	23 140,00 kr
Vannmålerleie 1/2" (15 mm DN)	15%	1 stk	721.05	1/1	0 %	721,05 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvittfjell	15%	1 stk	6852.85	1/1	0 %	6 852,85 kr
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvittfjell	15%	1 stk	4948.45	1/1	0 %	4 948,45 kr
					Sum	38 045,35 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 FÅVANG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	8 407 000,00 kr
Skatt	23 139,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Fritidsbolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Årsoppgjør for vannmåler for 2025 vil bli fakturert på 1. faktura for 2026. Denne sendes ut i månedsskiftet januar/februar.

Det bes om at alle parter gjøres oppmerksom på følgende:

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

Ringebu kommune, 12.1.2026



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
d08la040437	401	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	26

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringeby kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 07.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	149119818	Bygningstype	Fritidsbolig
Byggingsnummer	25483162	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 FÅVANG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpen peis		
Kjøkken			

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.04.2015	Tilsyn	17.02.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 149119818

BruksenhetId	149119914	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	25483170	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149119914.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.01.2026 08:24

Eiendom 3439-103/45 Kvittfjell vest t 174

Bruksnavn	Kvittfjell vest t 174	Etablert dato	06.05.2004	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	2923,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3439	Beregnet areal	2920,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	103	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	45	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjønnlitjønnvegen 81	2634 Fåvang	Midt-Strand	Fåvang	Ringebu

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.05.2004	Kart- og delingsforretning	3439-103/39	Avgiver	-90
		3439-103/45	Mottaker	2833,2
		3439-103/40	Avgiver	-2833,2
		3439-103/45	Mottaker	90
01.01.2020	Omnummerering	3439-103/45	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	25483162	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.09.2006	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	20.08.2008	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	301/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	301/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	220/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	295	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	200/0	0/0	200/0
H02	Hovedetasje	0	101/0	0/0	101/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	25483170	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.09.2006	Avløp	
Tatt i bruk	20.08.2008	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	50/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	50/0	

Etasjer 1

Areal, (bebygd/ubebygd) 55,5/

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	50/0	50/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.01.2026 08:25

Eiendom 3439-103/45

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bjønnlitjønnvegen 81	2634 Fåvang

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Thulien Unni Liagardvegen 333 2634 Fåvang	020454	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Thulien Emort Gudbrand Liagardvegen 333 2634 Fåvang	070548	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Reiten Narve Thomas Heftyes Gate 31a 0264 Oslo	011161	Fester	1/1		Bosatt
Reiten Narve Thomas Heftyes Gate 31a 0264 Oslo	011161	Fester	1/1		Bosatt
Thulien Emort Gudbrand Liagardvegen 333 2634 Fåvang	070548	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Thulien Unni Liagardvegen 333 2634 Fåvang	020454	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

ERKLÆRING OM VEIRETT

Doknr: 124076 Tinglyst: 13.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HJEMMELSHAVERE

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

Knr/gnr/bnr:	Navn:	Fnr.
• 520/109/10	Liv Eva Hagen John K. Hagen	231052 231250
• 520/104/2	Kjerstin Green	011150
• 520/103/2 og 7	Britt Karin Lien Kai Tore Lien	100850 031055
• 520/102/2	Roger Lien	190788
• 520/103/1	Unni Thulien Emort Thulien	020454 070548
• 520/109/1,2	Mari Kathrine Berge	180777
• 520/104/4	Tore Brandstadmoen Segelstad	010177
• 520/102/1	Terje Gunstad	210467
• 520/104/1	Margrethe Nybakken Einar Nybakken	161141 220845

SETERVEGEN

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

VEIRETT TIL SETERVEGEN

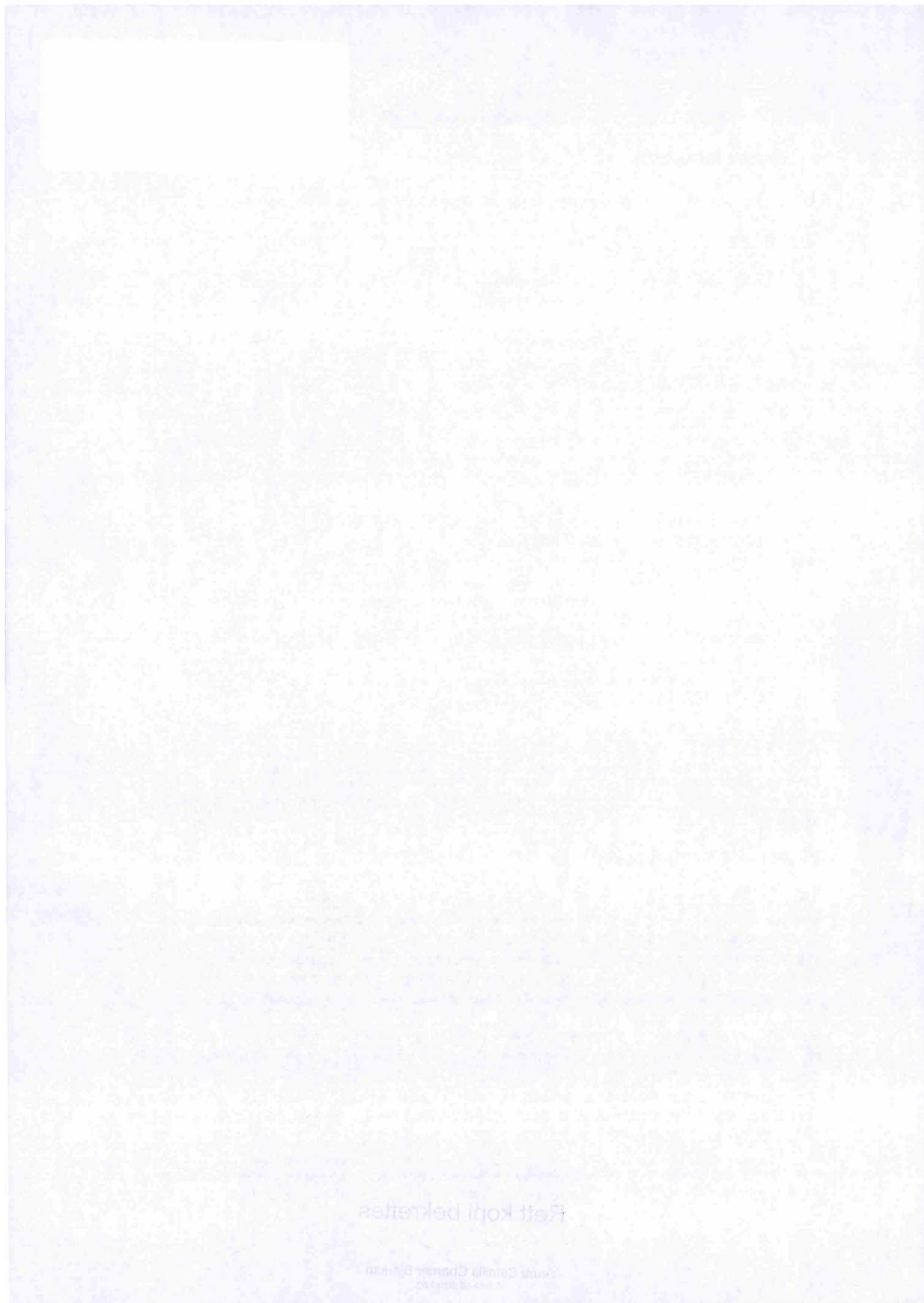
Alle eiere/festere av eiendommer som angitt på vedlagte kart, vedlegg 2, eiere/festere av eiendommer som utgår fra disse ~~og for øvrig andre eiendommer som må benytte denne delen av Setervegen som adkomst til eiendommer~~, har rett til å benytte veien. Disse har rett til bilkjøring og annen adkomst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

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

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

Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkkan
Advokatfullmektig



TINGLYSNING

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

Ringeby, den 20/11 2011

Kjerstin Green

Kjerstin Green

Emort Thulien

Unni Thulien og Emort Thulien

Britt Karin Lien

Britt Karin og Kai Tore Lien

Mari Berge

Mari Kathrine Berge

Margrethe Nybakken

Margrethe og Einar Nybakken

Terje Gunstad

Terje Gunstad

Roger Lien

Roger Lien

Liv E. Hagen - John K. Hagen

Liv Eva og John K. Hagen

Tore B. Segelstad

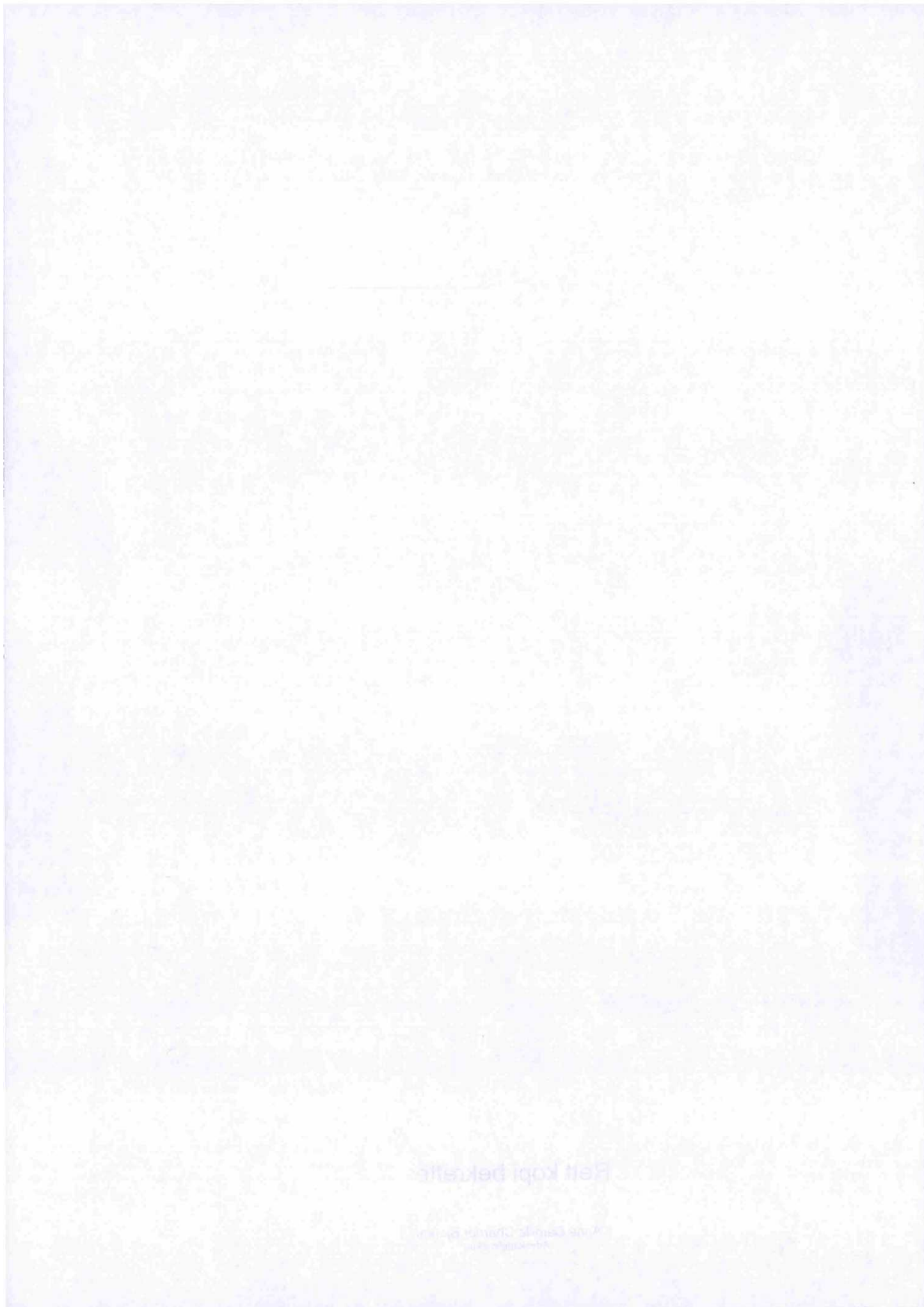
Tore B. Segelstad

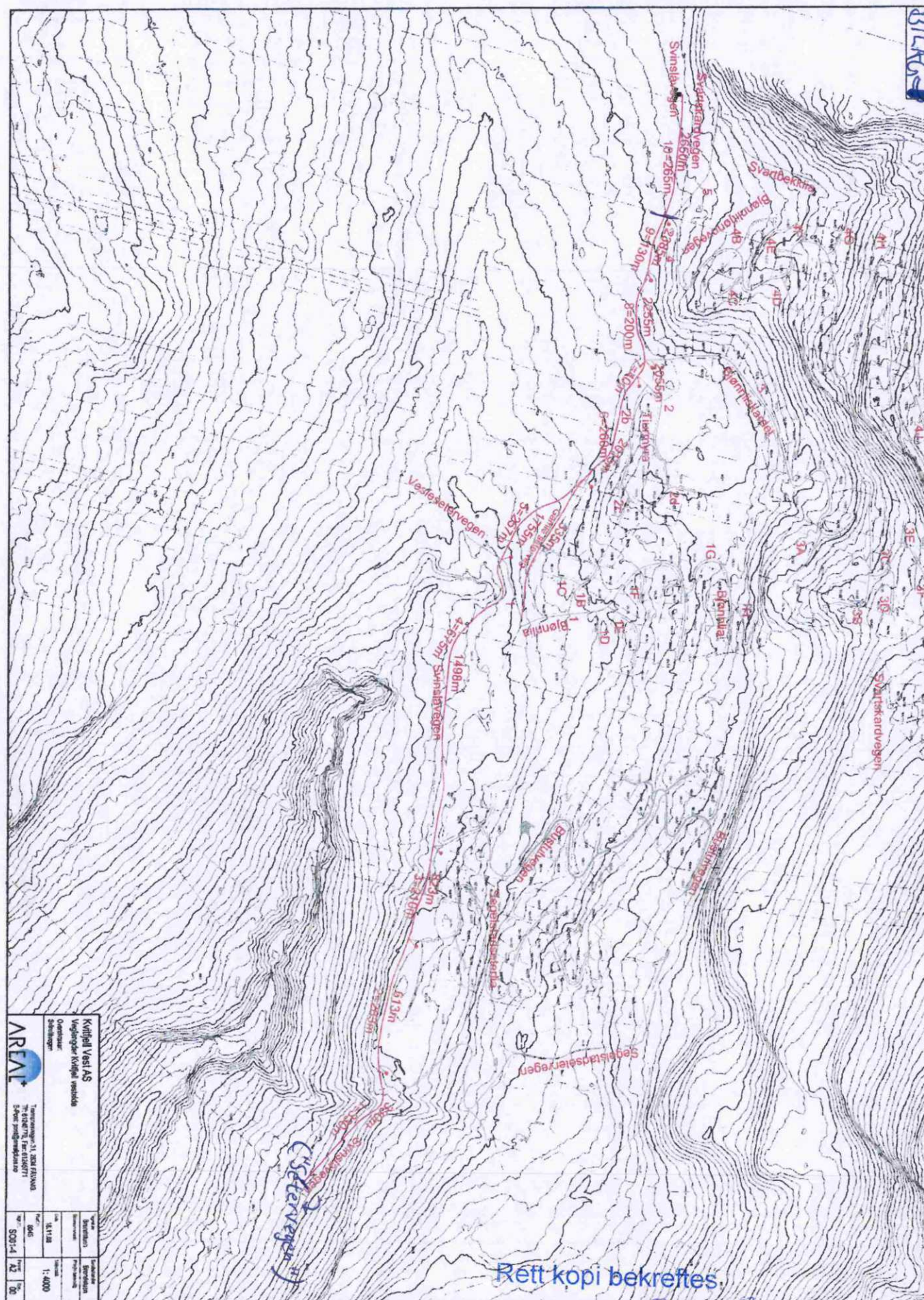
6923 / 127885.doc / 15.11.11 11:27

Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkan

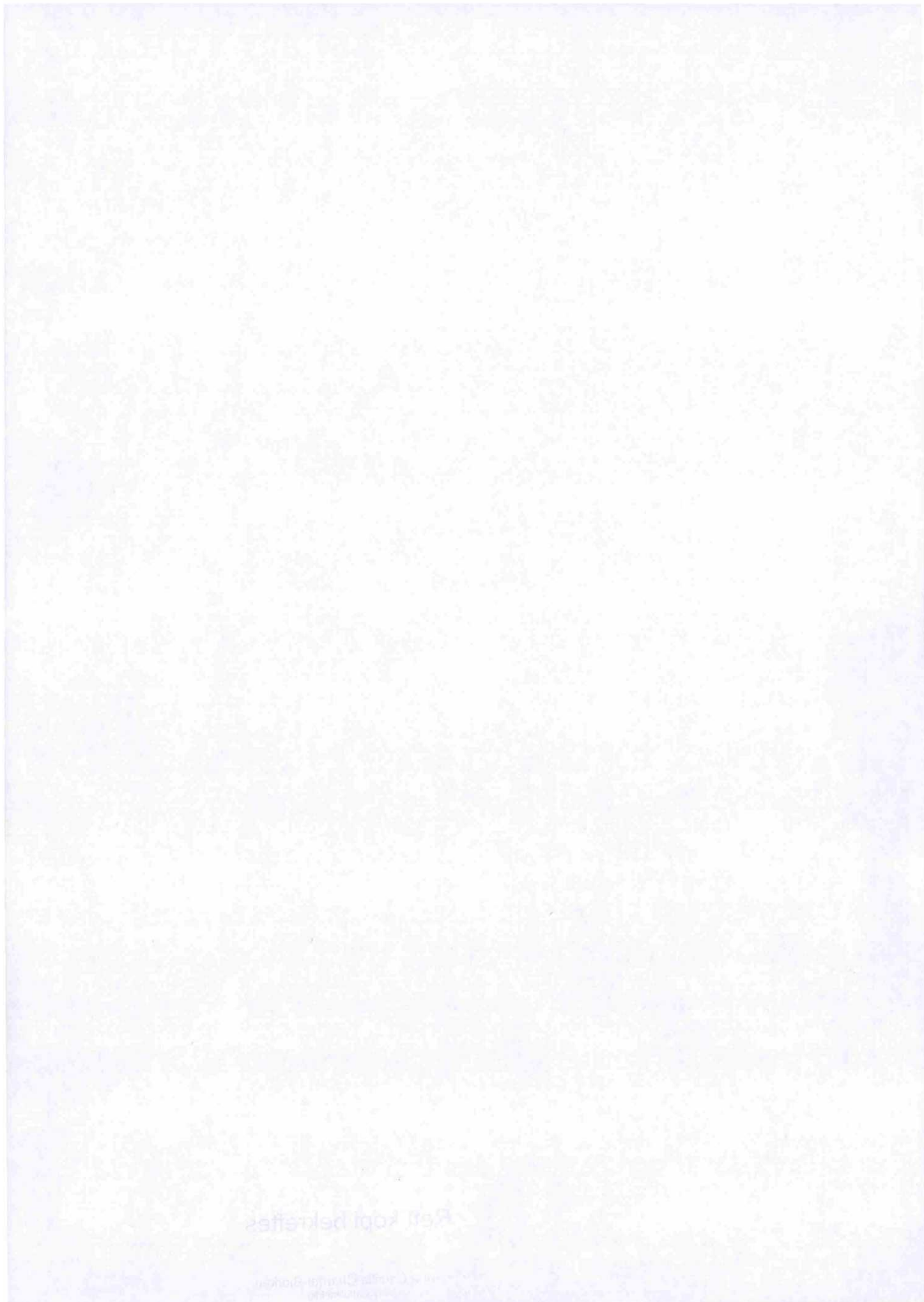
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig

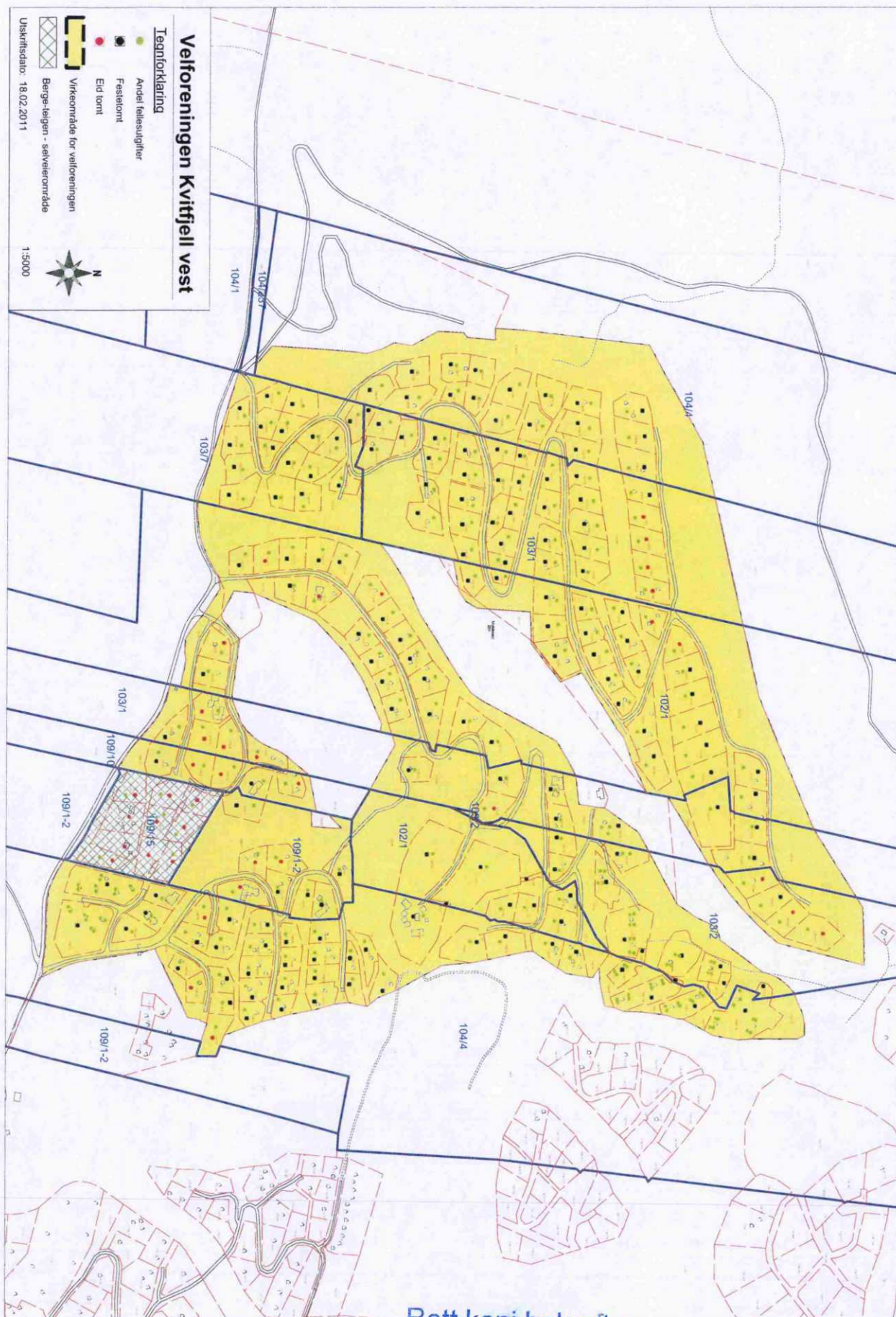




Rett kopi bekreftes

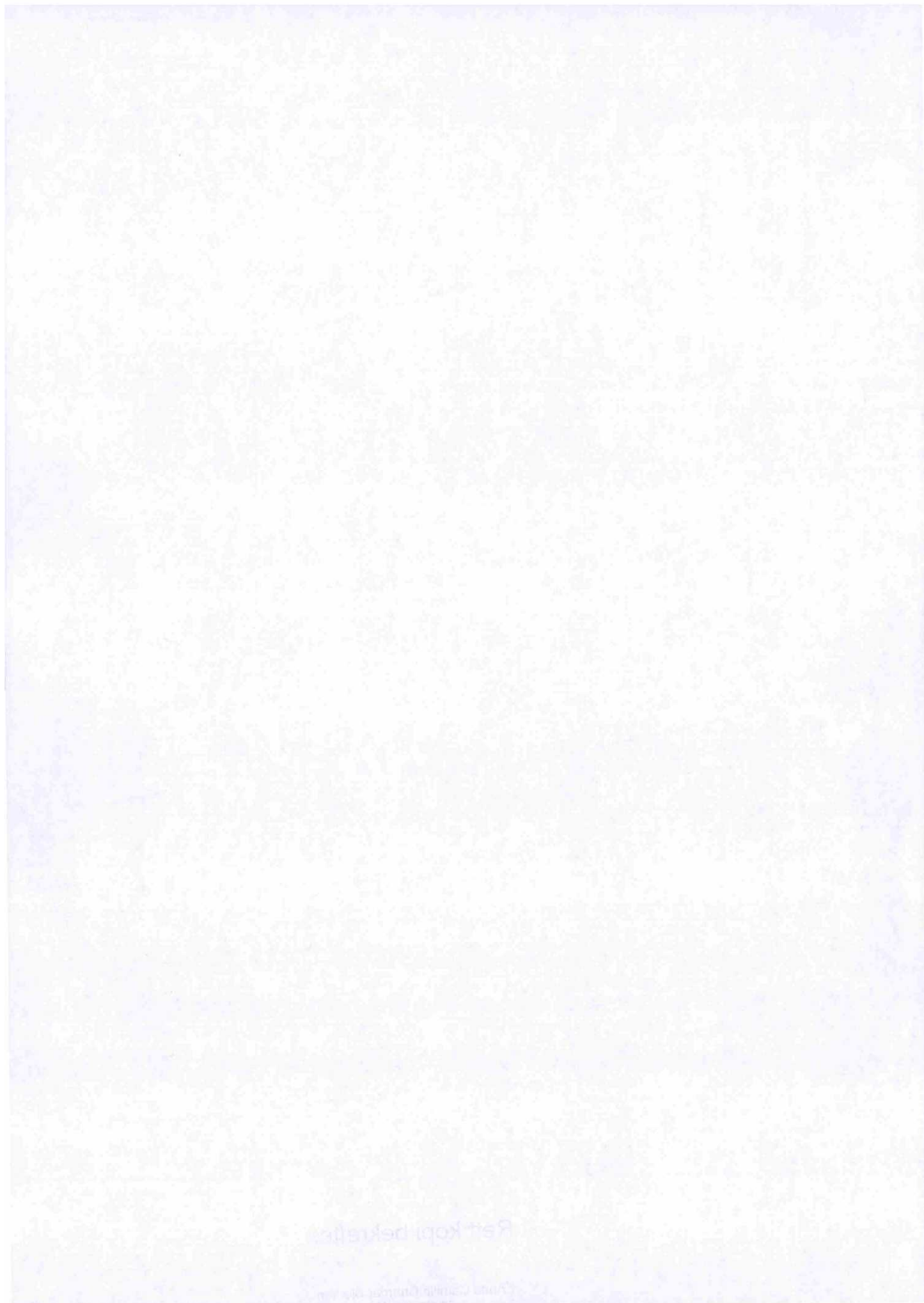
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig





Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkan
Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig



Bilag 2

Gårds og bruks nr for velmedlemmene i Velforeningen Kvittfjell Vest

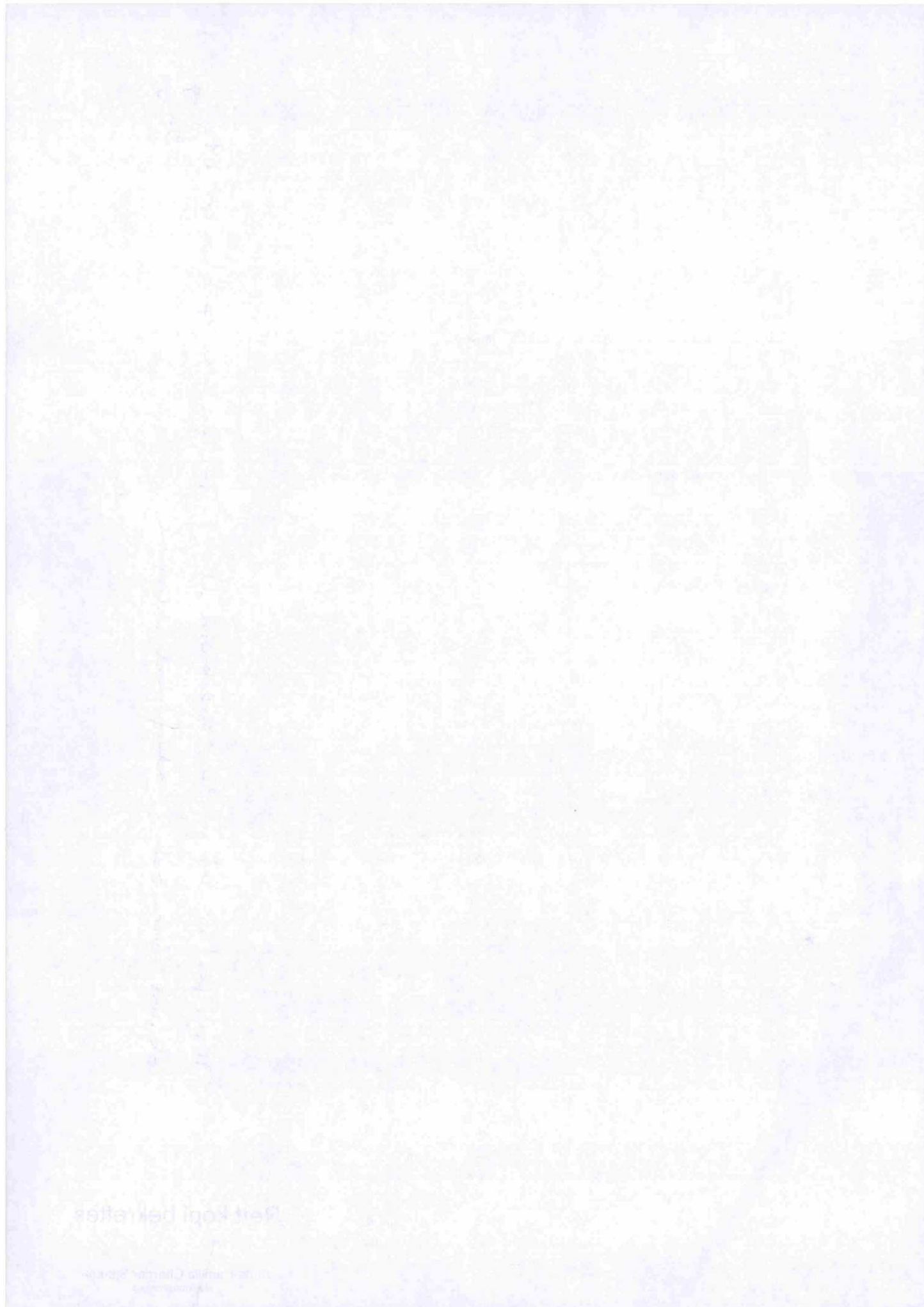
Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.
104/34	102/12	109/40	103/107	103/50	103/89/2
104/33	102/13		103/108	103/51	103/89/3
104/32	102/29	103/116	103/61	103/52	103/89/4
104/59	102/14	103/117	104/80	104/53	104/117/1
104/61	102/28	103/115	104/69	104/64	104/117/2
104/60	102/15	103/118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

Tingl. på gnr 102 bnr 36, 363 eksister ikke, Tgl. på alle nmr. på gnr 104 bnr 29
ok innt Jan Sæberg; adv. firmaet Wiresholm



Rett kopi bekreftes

Anna Camilla Charrier Bjerkan
Advokatfullmektig



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00129705	07.01.2026	55260002

Ident

2012/124076/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Noroppgjør AS	Plass for tinglysningsstempel
Adresse Pb 3871 Ullevål Stadion	
Postnr. Poststed 0805 Oslo	Doknr: 656188 Tinglyst: 11.06.2025 STATENS KARTVERK
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 986956204 55251009	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3439	Ringebu	103	139			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☒ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 11 000 000	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr. 0 Overdragelsen gjelder ubebygd festetomt.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
011161	Narve Reiten	1/2
280364	Inger Marie Moen Reiten	1/2

5. Til

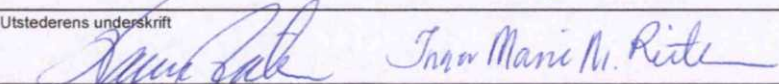
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
918659552	LHM Gruppen AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den til enhver tid gjeldende eier av gnr 103, bnr 139 i Ringebu kommune plikter å ikke dele tomten og heller ikke bygge mer enn en boenhet på tomten.

Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra den til enhver tid gjeldende eier av gnr. 103, bnr. 45 i Ringebu kommune

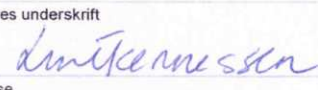
Dato	Usteders underskrift
23/4/25	
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 14/5-25
Silje P. Kvalsvik
for Norøppgjør AS

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja	☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☒ Ja	☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
23/4 25	Oslo
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
 Inger Marie M. Reite	NARVE REITEN INGER MARIE MOEN REITEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	MONTOW VINSØY
Adresse	
MIDTODVEGEN 1C, 0494 OSLO	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	LINE TØNNESSEN
Adresse	
URAVIEN BEGRÆVEN 11G, 0351 OSLO	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
23/4 25	 Inger Marie M. Reite
GA-5400 B	Skjøte

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00129706	07.01.2026	55260002

Ident

2025/656188/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

TINGLYST

- 2 MARS 2004

FESTEKONTRAKT

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT

DAGBOKNR. 1745

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	103	38		
0520	Ringebu		40		
Beskaffenhet					
☐ 1. Bebygd ¹⁾ ☒ 2. Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☐ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./-kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
070548	Emort Gudbrand Thulien	
020454	Unni Thulien	


Doknr: 1745 Tinglyst: 02.03.2004 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
981359763	Kvitfjell Vest AS	1/1

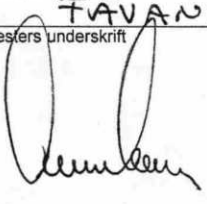
4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.500,- pr. dekar i oktober 1999-kroner, bet. årlig forskuddsv

5. Festetid
Antall år
Regnet fra (dato) 02.02.2004

6. Panterett for festeavgiften³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års skyldig festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst (som er gjenstand for tinglysing)	4)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses 1. Festeavgiften kan kreves regulert i h.h.t. endringene i SSBs konsumprisindeks og så ofte tomtefestelovgivningen tillater. 2. Festeren har rett til å dele opp det festede arealet, etablere festekontrakter direkte mellom bortfesteren og den enkelte tomtefester, transportere nærværende festekontrakt helt eller delvis til den enkelte tomtefester samt å fremfeste hele eller deler av arealet. 3. Når det området som festes i henhold til nærværende kontrakt oppdeles og overdras, har bortfesteren krav på å kunne forholde seg til kun én juridisk eller fysisk person vedr.	
Konsesjon gitt vedr. opsjonsavtale	

Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. 3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven (§14). 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.	
Dato: 27.02.04	Partenes underskrifter: Emort Thulien, Unni Thulien

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) festekontrakten, herunder innkreving av festeavgiften for hele området. 4. Det er forbudt å gjerde inn hele eller deler av tomtene og å oppføre bygg eller anlegg på en slik måte at beitedyr kan komme seg inn, under eller på annen måte gå fast i disse. 5. Festeren disponerer tomtene eksklusivt, herunder all skog og annen vegetasjon på denne. 6. Bortfesteren har for skogsdrift rett til å benytte det veinettet som bygges innenfor området, samt etablere traktorveg ut av tomtområdet til tilgrensende egne skogseierdommer. 7. Festeren plikter å være tilsluttet en velforening/hytteeierforening så snart denne er etablert. 8. Festekontrakten etableres fri for heftelser. 9. Festeren har rett til å pantsette festeretten. 10. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende tomtfestelovgivning.	
Tomtefeste verdi NOK: <i>Opsjonsavtale om feste forholdet inngått for ny festeavtale</i>	
Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene	
9. Underskrifter	
Sted, dato <i>FÅVANG 27.02.04</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Emort Gudbrand Thulien Unni Thulien
Bortfesterens underskrift <i>Emort Thulien</i> <i>Unni Thulien</i>	
Sted, dato <i>FÅVANG 27.02.04</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kvitfjell Vest AS
Festerens underskrift 	

RETT FOTOKOPI
ADVOKATFIRMAET
THALLAUG AS
 Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER
Baiboo Skjold

TEAMKATFIRMAT
HALLAUG AND
RIMMAHALLI 324 - 3605 LITTEHAMMER

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00129704	07.01.2026	55260002

Ident

2004/1745/17

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

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

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

**VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926727265

Tinglysingsutdrag

Sak: 23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen

Kommune: Ringeby

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.11.2024



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

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 05.11.2024

Sted: Jordskifterettens lokaler

Sak: 23-051844REN-JVIN/JLHM Svinslåvegen

Saken gjelder: Bruksordning med oppretting av veglag for Fremre Svinslåvegen

Rettens leder: jordskiftedommer Rune Krok

Til behandling: Avslutning av saken

Jordskifteavgjørelsen gjelder

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

Hjemmel

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

Bakgrunn

- - - (se original rettsbok) - - -

Litt historikk

- - - (se original rettsbok) - - -

Om saksbehandlingen

- - - (se original rettsbok) - - -

Partenes merknader

- - - (se original rettsbok) - - -

Jordskifterettens vurderinger

- - - (se original rettsbok) - - -

1. Saklig og geografisk avgrensing

- - - (se original rettsbok) - - -

2. Om vilkårene i jordskifteloven er oppfylt

- - - (se original rettsbok) - - -

3. Vedtekter og andelsfordeling

- - - (se original rettsbok) - - -

3.1 Samarbeid mellom Fremre Svinslåvegen og Sameiet Svinslåvegen

- - - (se original rettsbok) - - -

3.2 Grunneiendommer sin bruk av vegen

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

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

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

For å sikre grunneiendommenes interesse i vegen er det tatt inn følgende bestemmelse under § 2 Formål i vedtektene.

«Veglaget skal sørge for å ivareta grunneiendommenes bruk og interesse i vegen.»

Andeler i veglaget

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

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

Blant de 35 vegeierne velges en representant til styret.

De øvrige grunneiendommene gis ingen andeler i veglaget.

- - - (se original rettsbok) - - -

3.3 Hensynet til Kvittfjell vest som turistdestinasjon

- - - (se original rettsbok) - - -

3.4 Praktisk drift av veglaget

- - - (se original rettsbok) - - -

3.5 Opphør av eksisterende avtaler

- - - (se original rettsbok) - - -

4. Metode, grunnlag og forutsetninger for andelsfordeling

- - - (se original rettsbok) - - -

4.1 Fritidsboliger

- - - (se original rettsbok) - - -

4.2 Andre eiendommer - næringseiendommer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.3 Grunneiendommer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.4 Vekttall per brukertype

- - - (se original rettsbok) - - -

4.5 Ubebygde tomter og nye utbyggingsområder

- - - (se original rettsbok) - - -

4.6 Ringebu kommune og andre offentlige organer

- - - (se original rettsbok) - - -

4.7 Leie av areal båndlagt til veg

- - - (se original rettsbok) - - -

4.8 Vegstrekning og dekningsområde

- - - (se original rettsbok) - - -

4.9 Standardheving av vegen og forskuttering av utgifter

- - - (se original rettsbok) - - -

4.10 Samarbeid mellom veglaget og Kvitfjell Vest AS

- - - (se original rettsbok) - - -

5. Vedtekter for Fremre Svinslåvegen

--- (se original rettsbok) ---

§ 1. VEGEN

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

Vegstrekingen og dekningsområdet er markert på jordskiftekart.

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

§ 2. FORMAL

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

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

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

§ 3. ANSVAR

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

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

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

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

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

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

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

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

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

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

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

Eiendommer tilknyttet turistnæringen er pliktige medeiere i veglaget.

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

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

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

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

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

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.3 Grunneiendommer – rett på vederlagsfri bruk

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

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

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

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

Vederlagsfri bruksrett gjelder ikke for nye fradelte enheter.

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

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

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

§ 5.4 Ringebu kommune og offentlige organer sine rettigheter

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

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

§ 6. ARSMØTE

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

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av april hvert år.

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

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

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

Innkallingen sendes til:

- eierne av eiendommene som utgjør de opprinnelige vegeierne
- velforeningene/sameier ved styret, som tar innkallingen videre til sine medlemmer

c) de registrerte næringsaktørene tilknyttet turistnæringen

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

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

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

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

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

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

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

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

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

§ 6.3 Årsmøtet skal:

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

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

Årsmøtet kan blant annet:

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

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

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

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

§ 7.2 Innkalling

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

Innkalling sendes også vararepresentantene.

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

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

§ 8. MINDRETALLSVERN

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

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

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

§ 11. VALGKOMITÉ

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

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

§ 12. INNTEKTER

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

§ 13. KOSTNADER

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

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

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

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

§ 14. VEGAVGIFTER**§ 14.1 Årsavgift**

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

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

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

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

§ 14.2 Bom

Veglaget kan sette opp bom.

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

§ 14.3 Samarbeid med Sameiet Svinslåvegen

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

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

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

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP OG UTVIDET BRUK AV VEGEN

§ 15.1 Tilknytningsavgift for nye eiendommer

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

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

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

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

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

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

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

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

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

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

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

§ 16.3 Regulering av bruk

Styret kan fatte vedtak om restriksjoner på kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift

Kostnader til vintervedlikehold skal fordeles etter andeler, jf. § 5.1 og § 5.3.

§ 17. AREAL TIL UTVIDELSE AV VEGOMRADET

Ved framtidige utbedringer av vegen som medfører utvidelse av vegområdet skal medeierne stille areal til disposisjon.

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

§ 18. VEDTEKTSENDRING

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

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

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

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

§ 19. OPPLØSNING

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

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

6. Interimsstyre

- - - (se original rettsbok) - - -

7. Sakskostnader

- - - (se original rettsbok) - - -

7.1 Endring av sakskostnader

- - - (se original rettsbok) - - -

7.2 Fordeling av sakskostnader

--- (se original rettsbok) ---

8. Midlertidige regler

--- (se original rettsbok) ---

9. Ikrafttredelsesdato

--- (se original rettsbok) ---

10. Tinglysing og matrikkelføring

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

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

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

11. Slutning

Jordskifteavgjørelsen har fått slik

slutning:

1. Saken gjennomføres som beskrevet i punkt 1 til 10.
2. Bruksordningsregel for Sameiet Svinslåvegen:
Sameiet Svinslåvegen skal dekke sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene på Fremre Svinslåvegen veglag gjennom et årlig vedlikeholdsbidrag.

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

Vederlaget skal bidra til årlig vedlikehold av Fremre Svinslåvegen. Sameiet Svinslåvegen skal ikke innkreves for kostnader knyttet til større tiltak eller heving av vegstandard.
3. Følgende avtaler opphører fra saken er rettskraftig.
 - Avtale mellom Kvitfjell Vest VA AS s.u.s og vegselskapene for Svinslåvegen, Segelstadsetervegen og Myrsetervegen, datert 04.11.2001.
 - Avtale mellom Kvitfjell Vest AS og vegselskapene for Svinslåvegen, datert 04.11.2001.

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

- Avtale mellom Kvitfjell Vest AS og vegselskapene for Svinslåvegen, datert 14.11.2004.
- 4. Etablerte velforeninger og sameier skal innen 1. juli 2025 endre sine vedtekter, slik at de følger opp bestemmelsene i vedtektene § 5.1 siste avsnitt.
- 5. Medeiere eller utbygger som etablerer nye utbyggingsfelt er pliktig til å etablere velforeninger. Ved oppretting av nye velforeninger, skal bestemmelsene i vedtektene § 5.1 siste avsnitt ivaretas.
- 6. Veglagets interimstyre skal samarbeide med Kvitfjell Vest AS for videreføring av avtaler med entreprenør mm.
- 7. Hver enkelt medeier skal betale kroner 2.000,- per andel som innskudd til veglaget. Unntatt fra dette er de opprinnelige vegeierne. Styret i veglaget bestemmer når faktura skal sendes ut.

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

05.11.2024

Rune Krok

Rett utdrag



Grethe Marie Volden
 Grethe Marie Volden



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

6. Sammenslått med gnr. 104 bnr. 53

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

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

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

Saken gjelder rettsendrende sak.

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

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

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727265
Vestre Innlandet jordskifterett
Postboks 137, 2601 Lillehammer

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

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

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

Med hilsen
Vestre Innlandet jordskifterett

Grethe Marie Volden
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Bjønnlitjønnevegen 81

HØYDE OVER HAVET

915 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 117 m
- 654 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



DAGLIGVARE

Coop Extra Fåvang 13 min 🚗

Kiwi Fåvang 14 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Vinstra 43 min 🚗

Lillehammer 54 min 🚗

Hamar 1 t 36 min 🚗

Oslo 2 t 50 min 🚗

AKTIVITETER

Strand skole 11 min 🚗

Fåvang stadion 14 min 🚗

Nord-Fåvang skole håndballbane 15 min 🚗

Nærmiljøanlegg ballmiljø 15 min 🚗

Sør-Fåvang skole 19 min 🚗

Ringebu hallen 21 min 🚗

Ringebu stadion 22 min 🚗

Kaupanger 22 min 🚗

SPORT

⚽ Strand skole 11 min 🚗

⚽ Fåvang stadion 14 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

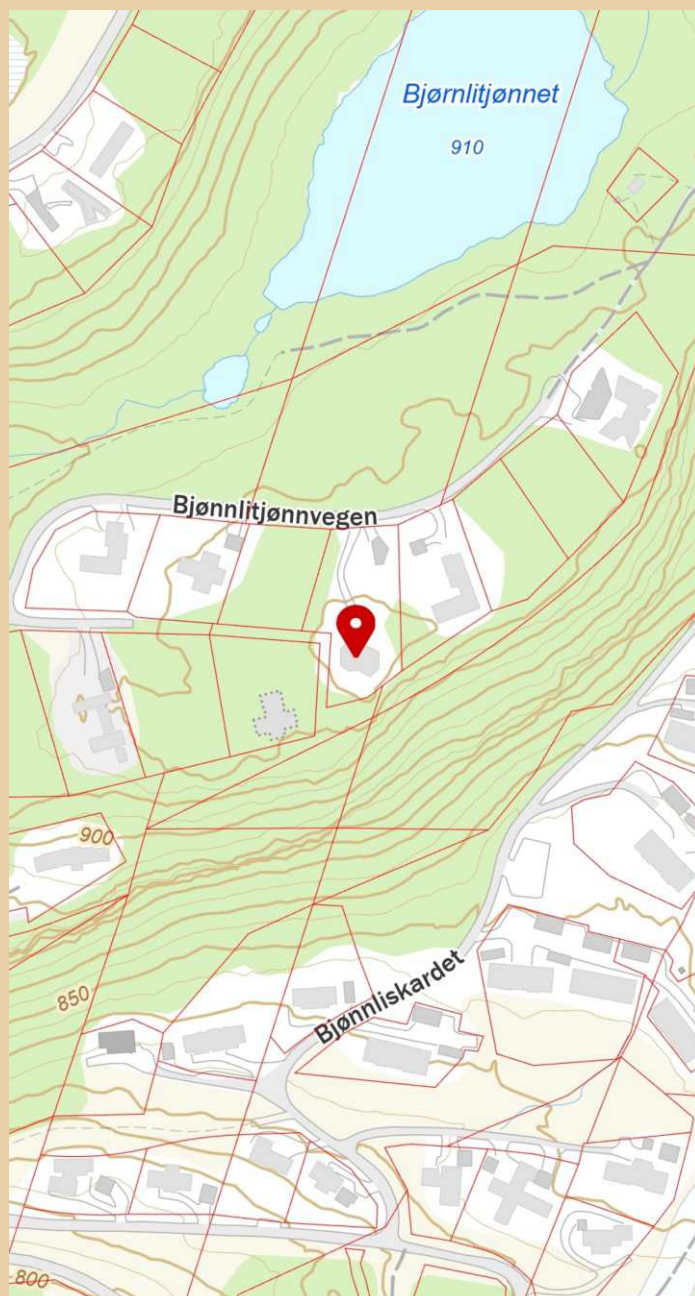
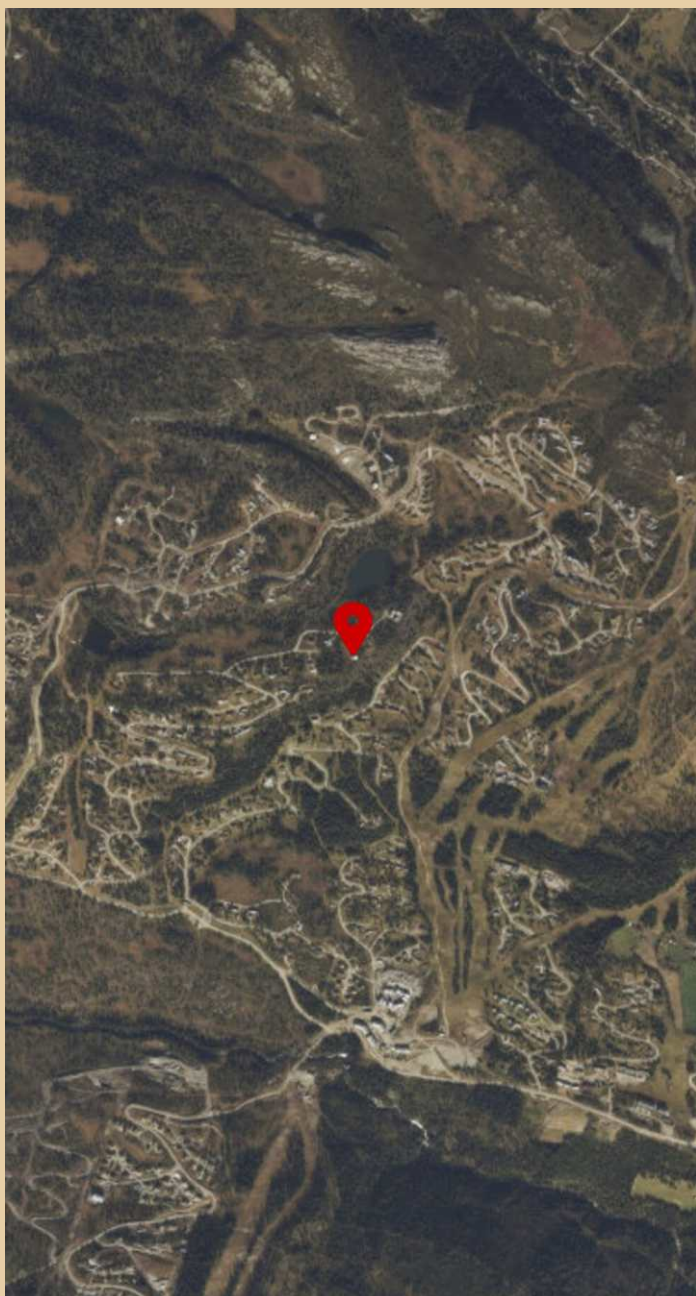
🚆 Kvitfjell stasjon 13 min 🚗
Linje F6 11.1 km

🚆 Rønningen 6 min 🚗
Linje 252 3.4 km

🚆 Godlia 7 min 🚗
Linje 252 3.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Bjønnlitjønnvegen 81, 2634 Fåvang
Gnr. 103, Bnr. 45, Ringeby kommune.

Oppdragsnummer:

55260002

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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