NØBBELIE 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Egenerklæringsskjema (signert)
Retursvar sameie
Energiattest Nøbbelie 21
E-takst
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Nøbbelie 21, 3550 GOL
GOL kommune
gnr. 9, bnr. 236, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 10.05.2024 **Rapportdato:** 30.05.2024 **Oppdragsnr.:** 10666-1437 **Referansenummer:** ZA1142

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Martin Ingar Sælid

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og trivelig leilighet med sentral beliggenhet i et stille og fredelig området, gangavstand til sentrum, skole, barnehage etc.
Leiligheten hadde en større oppgradering innvendig i 2011 og i ettertid er det gjort oppgraderinger og bra vedlikehold, leiligheten fremstår i bra stand. En må være klar over at den er oppført i 1990 og har vert i bruk i 34 år. Som beskrevet i rapporten er det noen avvik som etter hvert må oppgraderes deriblant bad/vaskerom som begynner å bli slitt. Det som er beskrevet som avvik utvendig vil i hovedsak gå på sameiet.

Leilighet - Byggeår: 1990

Gå til side

UTVENDIG

Tekkingen er besiktiget fra veranda og fra terreng på baksiden av bygningen.
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.
Betong/murvegger på tre sider, isolert og panelt utvendig, trevegg i front,
Taket er bygd opp med sperrer og laminerte dragere.
Malte vinduer med to lags isolerglass og ventil.
Faste karmer i stue og vinterhage. Markise over terrasse og over takvindu i vinterhage.
Malt ytterdør med glass sidefelt. Dør fra byggeår.
Takoverbygg.
Terrassedør ut fra stue til veranda.
Heveport i garasje. Ny i 2021
Dør ut fra stue til veranda på ca 28 m2 hvor ca 9 m2 er overbygget. Verandagulv med løse flisheller. Rekkverket er 90 cm, det skal være en meter. Utvendig rekkverk er en sameiesak og det er nå bestemt at alle leilighetene i bygget skal få høyere rekkverk.
Det er en forholdsvis lang utvendig betongtrapp opp til leiligheten.
Utvendig solskjerming over vinduer i vinterhage.
Duken over vinduene i havestuen begynner å bli slitt, denne er bestilt og vil bli skiftet.
Terrassemarkise og utvendig terrassevarmere.

Gå til side

INNVENDIG

GULV:
Underetasje - Garasje/bod. Malt betonggulv.
Andre etasje: Flis med varmekabel i vindfang og bad/vaskerom, parkett i stue, kjøkken, spisestue/vinterhage.
Tredje etasje. Eikeparkett på gulv i loftstue, begge soverommene, belegg på bad og sponplater i lager under skråtak.
VEGGER:
Underetasje - Garasje/bod. Malte gipsplater.
Andre etasje. Malt strie i vindfang, spisestue/vinterhage og kjøkken, malt panel i stue og en vegg med strukturmaling, flis på bad.
Tredje etasje. Beiset furupanel i loftstue, malt panel i soverommene, baderomsplater på vegger i badet.
HIMLING:
Underetasje - Garasje og bod. Malte gipsplater.
Andre etasje. Malt stie i himlinger i samtlige rom. Bjelker med innfelt downlights i stue, spisestue/vinterhage, og bad, downlights i himling på kjøkken.
Tredje etasje. Beiset furupanel i himling i loftstue, malt panel i soverommene og badet.
Papp i himling i bod-lagerrom.
Betongelement dekker mellom etasjene. Støpt og pusset betonggulv i underetasje-garasje.
Bygget er oppført uten radonsperre. I følge GEO-kart ligger eiendommen i et området med lite radon.
En kan med fordel ta en radontest, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.
Isolert stålpipe.
Montert peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.
Vindeltrapp mellom andre og tredje etasje.
Trappen er i hel eik.
Malte innvendige fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 1990 - 34 år gammelt. Støpt gulv med varmekabel og flis, flis på vegger, malt strie i himling.
Dusjhjørne med glassvegger og dør. Stor baderomsinnredning med to servanter, klosett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Tatt hull bak våtsone i dusj, her er det utslag.

Bad
Bad fra 1990 = 34 år. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malte plater i himling.
På badet er det dusjhjørnet med dusjvegger, baderomsinnredning med servant, og klosett.
Hulltaking er foretatt fra loftstue og inn bak våtsone i dusjhjørnet. Tørt i vegg og svill.
Det vil være naturlig og oppgradere røranlegget også til dette badet når en oppgraderer bad/vaskerom.

Gå til side

KJØKKEN

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Polerte granitt benkeplater. Integrerte hvitevarer utenom kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røranlegg fra byggeår med kobberrør med plastkappe.
Det er montert vannstoppventil med føler i benkeskap i kjøkken, bad og v.v.bereder.
Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.
Rørvifte på loft for begge badene.
Ventil i vinduer i rommene ellers.
200 liter v.v.bereder av nyere dato.
Berederen er plassert i en tett stålkasse inne på lagerrommet under skråtak i tredje etasje.
Montert vannstopp.
Sikringsskap plassert i loftstuen med ny innmat med automatsikringer, elanlegget ellers er oppgradert med smarthusløsning.
El-kontroll på anlegget i april 2024 - Godkjent.
Det er besiktiget brannslukkingsapparat og en røykvarslere. Det er røykvarslere i alle rom tils. 7 stk.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grus - morenegrunn. Byggegrunn er ikke kjent, huset står bra ikke registrert sprekker i grunnmur.
Drenering fra byggeår. Tørt i kjellerrom.
Støpt såle og støpt grunnmur i betong, elementdekker mellom etasjene.
Huset ligger i skråhelling. Terrenget bak huset er fylt opp med grov drenerende masse. Det har ikke vert noe problem.
Fysisk risiko hentet fra nve,no/kart. "Overvann, snø og steinskred."
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. Vann og avløpsanlegg fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

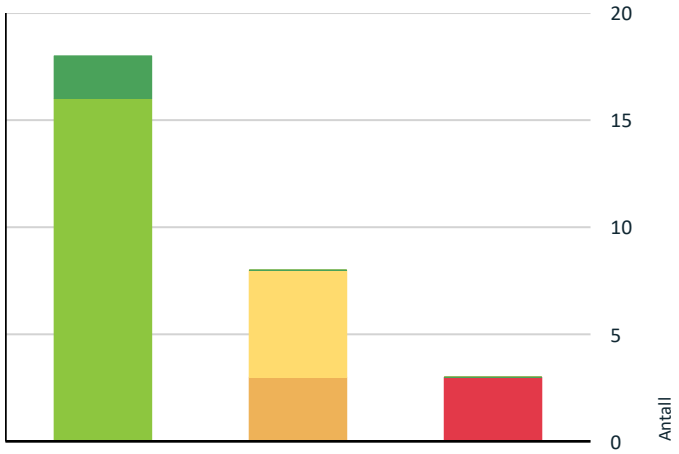
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

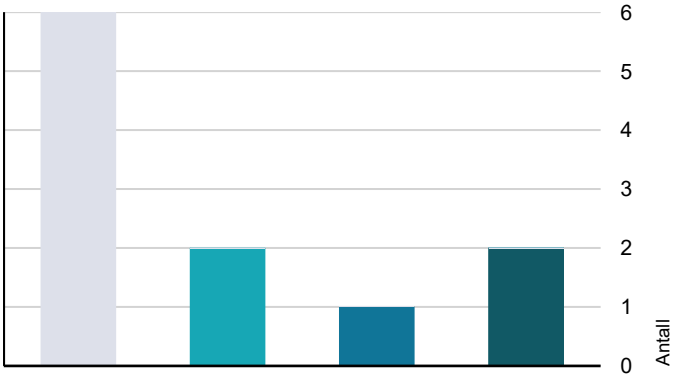
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1990

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Ny parkett på gulv i andre og tredje etasje. Ny trapp mellom andre og tredje etasje. Nye innvendige dører. Nytt kjøkken. Renovert elanlegg - nytt sikringsskap. Byttet ut alle downlights til led. Alle termostater er byttet til digitale termostater med mulighet for smarthus-styring.
2021	Modernisering	Ny garasjeport.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Tekkingen er besiktiget fra veranda og fra terreng på baksiden av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket er mosegrodd på baksiden. Mosen bør fjernes med mosefjerner og spyling for å forlenge levetiden på taket. Undertaket er ikke besiktiget.
Fra verandaen ser taket helt fint ut.
Reparasjon - mosefjerning på taket er et sameieprosjekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taket på baksiden av huset.



Taket sett fra verandaen.

TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Betong/murvegger på tre sider, isolert og panelt utvendig, trevegg i front,

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Taket er bygd opp med sperrer og laminerte dragere.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med to lags isolerglass og ventil. Faste karmer i stue og vinterhage. Markise over terrasse og over takvindu i vinterhage.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass sidefelt. Dør fra byggeår. Takoverbygg.
Terrassedør ut fra stue til veranda.
Heveport i garasje. Ny i 2021



Ytterdør med elektronisk lås.



Garasjeport med fjernkontroll.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dør ut fra stue til veranda på ca 28 m2 hvor ca 9 m2 er overbygget. Verandagulv med løse flisheller. Rekkverket er 90 cm, det skal være en meter. Utvendig rekkverk er en sameiesak og det er nå bestemt at alle leilighetene i bygget skal få høyere rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, verandaer og lignende skal være minimum 1,0 m

Rekkverket er 90 cm, det skal være en meter. Rekkverket er en sameiesak og alle leilighetene i bygget vil få høyere rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Det er en forholdsvis lang utvendig betongtrapp opp til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen har skader etter salting og strøing og begynner å bli dårlig. Det ligger varmekabel i trinnene men kabelen er kommet til syne flere plasser og er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen trenger oppgradering, pigges ned og bygges opp ny. Dette er et prosjekt for sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Her er varmekablene synlig. Det var den i mange av trinnene.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig solskjerming over vinduer i vinterhage. Duken over vinduene i havestuen begynner å bli slitt, denne er bestilt og vil bli skiftet.
Terrassemarkise og utvendig terrassevarmere.



Solskjerming-markise over takvindu i havestue.

Tilstandsrapport



Terrassemarkis og terrassevarmere på veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:
Underetasje - Garasje/bod. Malt betonggulv.
Andre etasje: Flis med varmekabel i vindfang og bad/vaskerom, parkett i stue, kjøkken, spisestue/vinterhage.
Tredje etasje. Eikeparkett på gulv i loftstue, begge soverommene, belegg på bad og sponplater i lager under skråtak.
VEGGER:
Underetasje - Garasje/bod. Malte gipsplater.
Andre etasje. Malt strie i vindfang, spisestue/vinterhage og kjøkken, malt panel i stue og en vegg med strukturmaling, flis på bad.
Tredje etasje. Beiset furupanel i loftstue, malt panel i soverommene, baderomsplater på vegger i badet.
HIMLING:
Underetasje - Garasje og bod. Malte gipsplater.
Andre etasje. Malt stie i himlinger i samtlige rom. Bjelker med innfelt downlights i stue, spisestue/vinterhage, og bad, downlights i himling på kjøkken.
Tredje etasje. Beiset furupanel i himling i loftstue, malt panel i soverommene og badet. Papp i himling i bod-lagerrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelement dekker mellom etasjene. Støpt og pusset betonggulv i underetasje-garasje.

Radon

Bygget er oppført uten radonsperre. I følge GEO-kart ligger eiendommen i et området med lite radon.
En kan med fordel ta en radontest, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

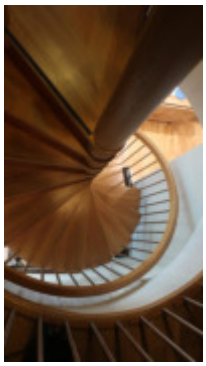
TG 1 Pipe og ildsted

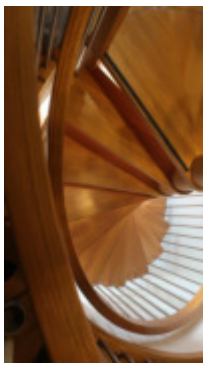
Isolert stålpipe.
Montert peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.



TG 1 Innvendige trapper

Vindeltrapp mellom andre og tredje etasje. Trappen er i hel eik.





TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra 1990 - 34 år gammelt. Støpt gulv med varmekabel og flis, flis på vegger, malt strie i himling.
Dusjhjørne med glassvegger og dør. Stor baderomsinnredning med to servanter, klosett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

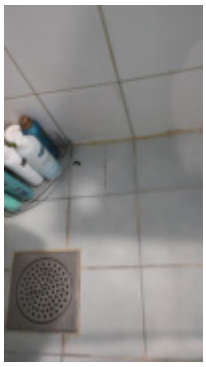
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flere sprekker i gulvflis. Sprekker i fuger i vegg under blandebatteri i dusjhjørnet.

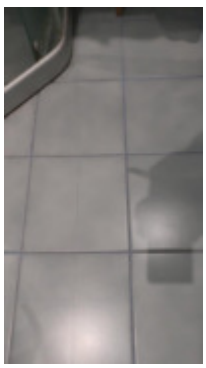
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad/vaskerom må totalrenoveres. Det legges opp rør i røranlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i gulvfliser.



Sprekk.



Sprekk mellom fuger under blandebatteri.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull bak våtsone i dusj, her er det utslag.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tatt hull fra kjøkken bak våt-sone i dusjhjørnet. Det er målt fukt i vegg og svill.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bad/vaskerom, røranlegg etc er 34 år gammelt.
Konklusjon er at bad/vaskerom må fullrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 3 > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

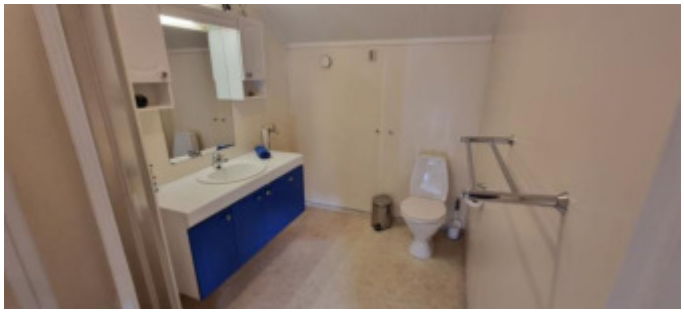
Bad fra 1990 = 34 år. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malte plater i himling.
På badet er det dusjhjørnet med dusjvegger, baderomsinnredning med servant, og klosett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er fortsatt i bruk det er ikke registrert lekkasjer, men en må regne med at en må renovere badet etter vert nå røranlegg må oppgraderes samen med bad/vaskerom.

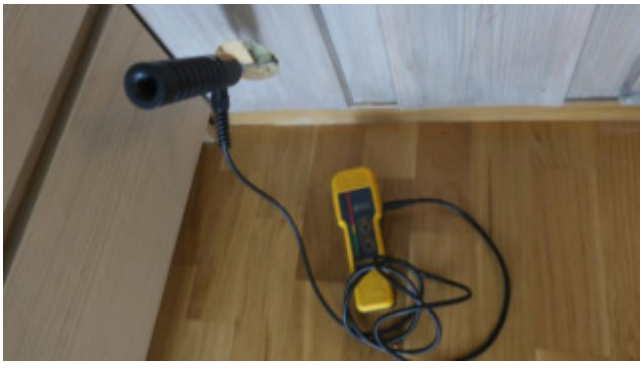
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

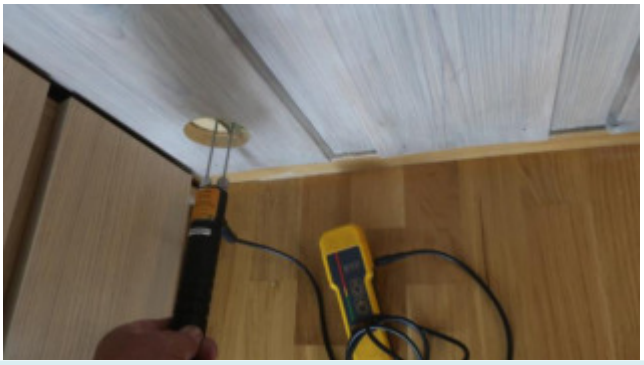


ETASJE 3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue og inn bak våtsone i dusjhjørnet. Tørt i vegg og svill.
Det vil være naturlig og oppgradere røranlegget også til dette badet når en oppgraderer bad/vaskerom.





KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter. Polerte granitt benkeplater. Integrerte hvitevarer utenom kjøl/fryseskap.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Røranlegg fra byggeår med kobberrør med plastkappe.
Det er montert vannstoppventil med føler i benkeskap i kjøkken, bad og v.v.bereder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det vil være naturlig når en skal renovere bad/vaskerom at det legges opp rør i rør også til kjøkken og bad i andre etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det vil være naturlig og skifte avløpsrør når en oppgraderer badene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Rørvifte på loft for begge badene.
Ventil i vinduer i rommene ellers.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder av nyere dato.
Berederen er plassert i en tett stålkasse inne på lagerrommet under skråtak i tredje etasje. Montert vannstopp.



TG 0 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.

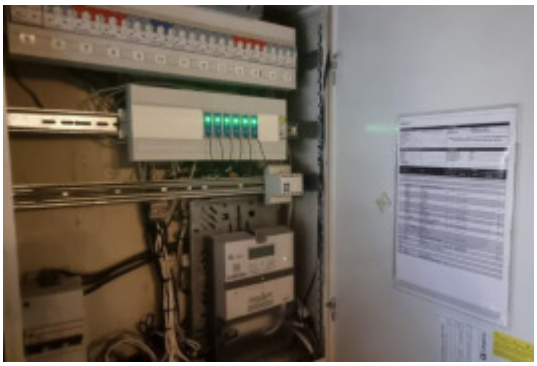
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap plassert i loftstuen med ny innmat med automatsikringer, elanlegget ellers er oppgradert med smarthusløsning.
El-kontroll på anlegget i april 2024 - Godkjent.

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)?
   Ja

Generell kommentar

Elanlegget er over 30 år gammelt så en kan med fordel ta en El-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og en røykvarslere. Det er røykvarslere i alle rom tils. 7 stk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morenegrunn. Byggegrunn er ikke kjent, huset står bra ikke registrert sprekker i grunnmur.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår. Tørt i kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det var knusk tørt i bod i kjeller. Er det feil på dreneringen vil det være et prosjekt for sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og støpt grunnmur i betong, elementdekker mellom etasjene.

TG 2 Terrengforhold

Huset ligger i skråhelling. Terrenget bak huset er fylt opp med grov drenerende masse. Det har ikke vert noe problem.
Fysisk risiko hentet fra nve,no/kart. "Overvann, snø og steinskred."

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Skråhelling på oversiden av huset, beskrivelse hentet fra NVE-kart "Kan forårsake overvann, snø og steinskred."

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Huset har stått i 34 år uten problem. En må passe på at det er ryddig bakk huset og at overvann har god drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skråbakke helt inn mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. Vann og avløpsanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuell utskifting av utvendig røranlegg er et prosjekt for sameiet.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

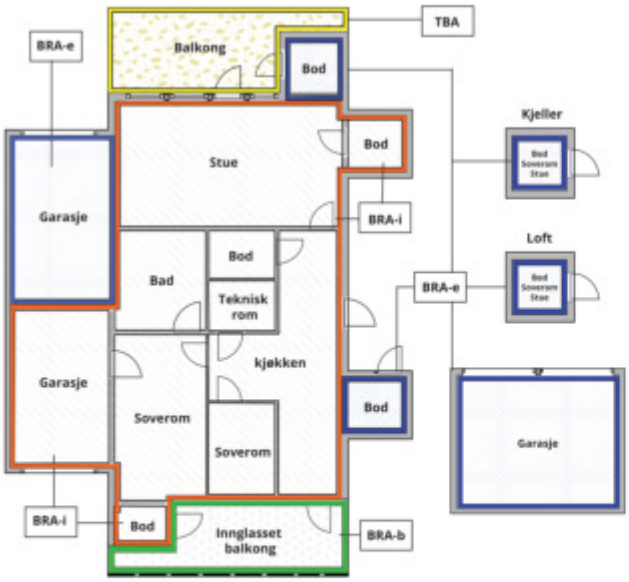
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		30		30			30
Etasje 2	84			84	28		84
Etasje 3	50			50		22	72
SUM	**134**	**30**			**28**	**22**	**186**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod , Garasje	
Etasje 2	Vindfang , Entré , Stue , Spisestue/vinterhage. , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		
Etasje 3	Loftstue , to soverom , Bad , Lagerrom under skråtak.		

Kommentar

Underetg. Bod og garasje i underetasje på til sammen 30 m2.
Andre etasje. Dør ut fra stue til veranda på 28 m2 hvor ca 9 m2 er overbygget.
Tredje etasje. Her er det skråtak og deler av arealet ca 17 m2 under målbar høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	129	35

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Erling Torkelsgard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	9	236		5	1523 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Nøbbelie 21

Hjemmelshaver
Torkelsgard Erling, Husum Olga

Kommentar
Tomta er fellesareal.

Eierandel
270 / 990

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i leilighetsbygg med 5 leiligheter, bygget er i tre etasjer og underetasje, denne leiligheten ligger i andre og tredje etasje. Leiligheten har adresse Nøbbelie 21, 3550 Gol og bygningen ligger i enden av veien uten gjennomgangstrafikk Åpen og fin beliggenhet med gode solforhold i et rolig og etablert boligområdet. Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Grei adkomst og parkering.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet rundt bebyggelsen, gruslagt vei og parkeringsplasser. Tomta er fellesareal.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	10.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	10.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	10.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	10.05.2024	Til stede.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZA1142

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Gol kommune

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS
Att.Merethe Jonsen
Alfarvegen 126
3540 NESBYEN

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
96-23-0061/MJ	2024/1329-2	07.05.2024

Gbnr. 9/236/0/5 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bueining, Nøbbelie 21

Utbyggingsavdelinga viser til førespurnad datert og postført 3. mai 2024. Vi kan gi følgande opplysningar om eigedomen:

GNR.	BNR.	SNR.	
9	236	5	
HEIMELSHAVAR: Husum Olga Torkelsgard Erling		Eigardel: 7/10 3/10	Del i sameiget: 270/990
ADRESSE: Nøbbelie 21 – H0201		POSTNUMMER: 3550	POSTSTED: Gol
OPPMÅLT AREAL FOR EIGEDOMEN: Om lag 1 523,1 m²		ETABLERINGSDATO: 08.05.1990	
Bruksareal bueining/bustad: 122 m²		Bruksareal uthus/garasje (fellesareal): ca 70 m²	

Eigedomen er etablert/frådelt 08.05.1990. Den er sidan delt opp i 5 seksjonar. Gol kommune har ikkje vore involvert i saksbehandling og registrering av seksjonar.

Kommunedelplan for Gol tettstad 2006	Reguleringsplan for Nøbbelie (del av Viko)
planID: 2006007	planID: 1988004
Føremål: noverande byggjeområde — boligbebyggelse	Føremål: byggjeområde - boliger
Vedteke 05.09.2006 i sak K 049/06	Vedteke 06.07.1988 i sak 175/88 K

2:3:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#51

Dokument frå planen kan hentast i det digitale planarkivet på kommunen sine heimesider – www.gol.kommune.no

Det er satt i gang arbeid med revisjon av kommunedelplanen for Gol tettstad frå 2006, denne låg ute til offentleg ettersyn sommaren 2018. Det er ikkje lagt opp til endring av arealføremål for området eigedomen ligg i. Kommunedelplanen er lagt ut til nytt offentleg ettersyn fram til 7. august 2023. Det er ikkje gjort nye endringar for området som denne eigedomen ligg i. Informasjon om planforslaget og når det vert gjort vedtak, vert kunngjort på kommunen sine heimesider.

Byggjesak:

Oppføring av terassehus	: byggjeløyve 28.08.1990 i sak B 056/90
Mellombels bruksløyve for bueininga	: 05.03.1991
Ferdigattest	: 05.12.1994

Veg:
er privat, som avstikkar frå kommunal veg.

Vatn og avløp:
går via kommunalt leidningsnett.

Pipe:
Frå 2016 er det vorte endringar for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Det er ingen faste sekvensar for feiing og tilsyn, men risikoen som avgjer kor ofte det blir feia eller du får tilsyn. For meir informasjon kan du lesa om brann og feiing på heimesida vår gol.kommune.no, eller kontakte feieavdelinga hjå Hallingdal brann- og redningsteneste, feieavdeling@hallingdal-brannvesen.no.

Det er gjennomført brannforebyggande tilsyn 1. mars 2023 og feiing 2. mai 2024 i denne seksjonen. Rapportene ligg ved.

Kommunale avgifter:
For seksjonsnr. 5 er samla **kommunale avgifter for 2023** på **17 754 kroner**. Av dette utgjer **eigedomsskatten 2 870 kroner**, det resterande beløpet omfattar renovasjon, vatn og avløp – fastledd og etter målt forbruk. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021. Det er foreløpig fakturert **4 terminer for 2024** på **7 337 kroner**, av dette utgjer eigedomsskatten **957 kroner**.

Den samla summen inkluderer moms på dei avgifter der dette går fram av regulativet. Avgiftene vil variere etter forbruk. Alle avgifter og gebyr vert fakturert to gonger årleg. Spørsmål om eigedomsskatt kan rettast til Knut Ohnstad, medan spørsmål om andre kommunale avgifter kan rettast til kommunalteknisk avdeling.

Gol kommune er null-konsesjonskommune.

I samsvar med vedtak i kommunestyret 12.12.2023, sak K 073/2023, vil de få tilsend rekning pålydande **3 400 kroner + moms (25 %)**. Dette inkluderer kart, planutsnitt, føresegner, saksdokument frå byggesaksarkivet og matrikkelbrev. Svarbreva vert fakturert samla i løpet av sommaren 2024.

2:443b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#52

Skulle det vera spørsmål knytta til dokumenta, kan de kontakte Sigrid Breivik eller underteikna på Gol kommunehus.

Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.

Med helsing

Nataliya Chyzhykova
Ingeniør Utbyggingsavdelinga

Elektronisk godkjent utan signatur

Vedlegg:

1 gbnr. 9-236 matrikkelbrev

2 gbnr. 9-236-0-5 matrikkelbrev

3 gbnr. 9-236-0-5 detaljkart

4 gbnr. 9-236-0-5 oversiktskart

5 gbnr. 9-236-0-5 planutsnitt - reguleringsplan for Nøbbelie

6 Tegnforklaring - Nøbbelie (del av Viko)

7 Føresegner - Nøbbelie (del av Viko), 1988004

8 gbnr. 9-236-0-5 planutsnitt KDP Gol tettstad 2006

9 KDP Gol tettstad 2006 - føresegner og retningslinjer

10 gbnr. 9-236-0-5 planutsnitt forslag rev KDP Gol tettstad 2018

11 KDP Gol tettstad - forslag reviderte føresegner oppdatert 07062023

12 gbnr. 9-236 byggesak

13 gbnr. 9-236 byggesak tegninger

14 gbnr. 9-236-0-5 rapport etter brannforebyggande tilsyn 01032023

15 gbnr. 9-236-0-5 - rapport etter feiing 02052024

Mottakarar:

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS

2:5:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#53

2:6:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#54

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL
Gårdsnummer:	9
Bruksnummer:	236

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.05.2024 kl. 14:55
Produsert av:	Nataliya Chyzhykova - Gol
Attestert av:	Gol kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

2.7:43b94f30-ab34-4c6a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344#55

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.05.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 236 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 523,1 m2	
Beregna areal for 9 / 236 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 523,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3324 - 9 / 236 / 0 / 1			150 / 990
			Matrikkelenhet 3324 - 9 / 236 / 0 / 2			150 / 990
			Matrikkelenhet 3324 - 9 / 236 / 0 / 3			150 / 990
			Matrikkelenhet 3324 - 9 / 236 / 0 / 4			270 / 990
			Matrikkelenhet 3324 - 9 / 236 / 0 / 5			270 / 990

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6729683	498500		1 523,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

2:8:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#56

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3324 - 9/236		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/1		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/1		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/2		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/2		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/3		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/3		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/4		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/4		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/5		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/5		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3041 - 9/236		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/1		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/1		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/2		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/2		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/3		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/3		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/4		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/4		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/5		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/5		
Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 9/236	0	
		Mottaker	0617 - 9/236/0/5	0	

2:9:4358941f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#57

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/236	0
Mottaker	0617 - 9/236/0/4	0

Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/236	0
Mottaker	0617 - 9/236/0/3	0

Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/236	0
Mottaker	0617 - 9/236/0/2	0

Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/236	0
Mottaker	0617 - 9/236/0/1	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.05.1990				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/233	−1 524
Mottaker	0617 - 9/236	1 524

2:10:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:31003#58

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.11.2009			0617ohk	26.11.2009
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0617 - 9/97	-768
Mottaker	0617 - 9/320	768
Berørt	0617 - 9/3	0
Berørt	0617 - 9/236	0
Berørt	0617 - 9/247	0
Berørt	0617 - 9/248	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nøbbelie	2140	17			Grunnkrets	0104	Gol tettstad aust	
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6729684	498515	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:	2061	Gol	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nøbbelie	2140	19			Grunnkrets	0104	Gol tettstad aust	
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6729690	498516	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:	2061	Gol	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nøbbelie	2140	21			Grunnkrets	0104	Gol tettstad aust	
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6729695	498515	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:	2061	Gol	

2:11:43b94f30-8b34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3:1003#59

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nøbbelie	2140	23			Grunnkrets	0104	Gol tettstad aust	Nei
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6729690	498497	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:	2061	Gol	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nøbbelie	2140	25			Grunnkrets	0104	Gol tettstad aust	Nei
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6729694	498497	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:	2061	Gol	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 928 459
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729694 Øst: 498506
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Terrassehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Bruksareal bolig:	537	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	16.05.1990
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.08.1990
Bruksareal totalt:	537			Tatt i bruk:	05.03.1991
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	96	0	96	0	0	0	0	0
H02	2	148	0	148	0	0	0	0	0
H01	2	148	0	148	0	0	0	0	0
U01	1	145	0	145	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2140 Nøbbelie 17	U0101	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	9/236/0/1
2140 Nøbbelie 19	H0101	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	9/236/0/3
2140 Nøbbelie 21	H0201	Bolig	122	4	Kjøkken	2	1	9/236/0/5
2140 Nøbbelie 23	H0101	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	9/236/0/2

2:12:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1a05f:31003#60

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2140 Nøbbelie 25	H0201	Bolig	122	4	Kjøkken	2	1	9/236/0/4

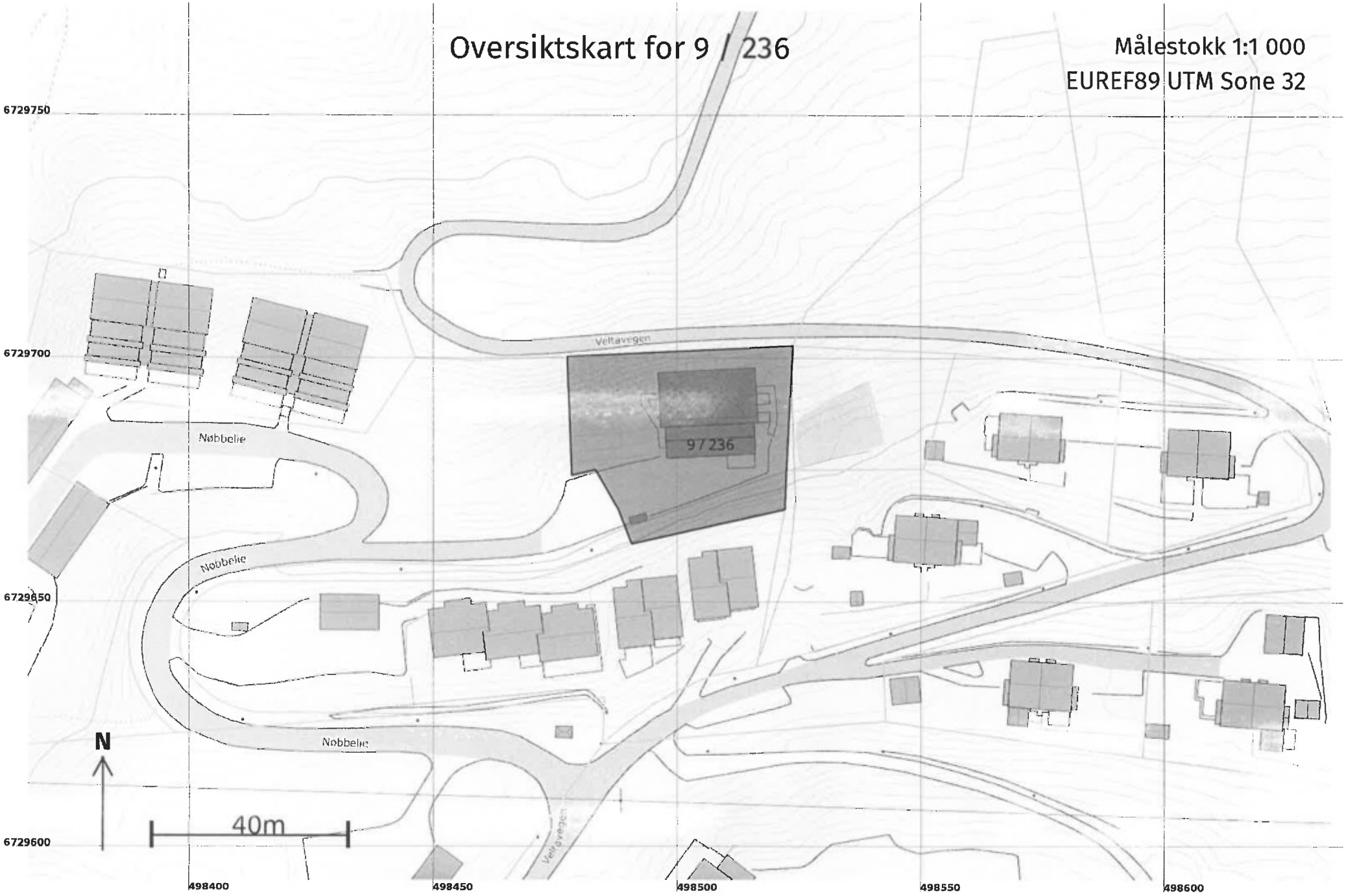
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ELEKTRIKERSERVICE		3550 GOL
Tiltakshaver		OLAV MEDGÅRD		3550 GOL

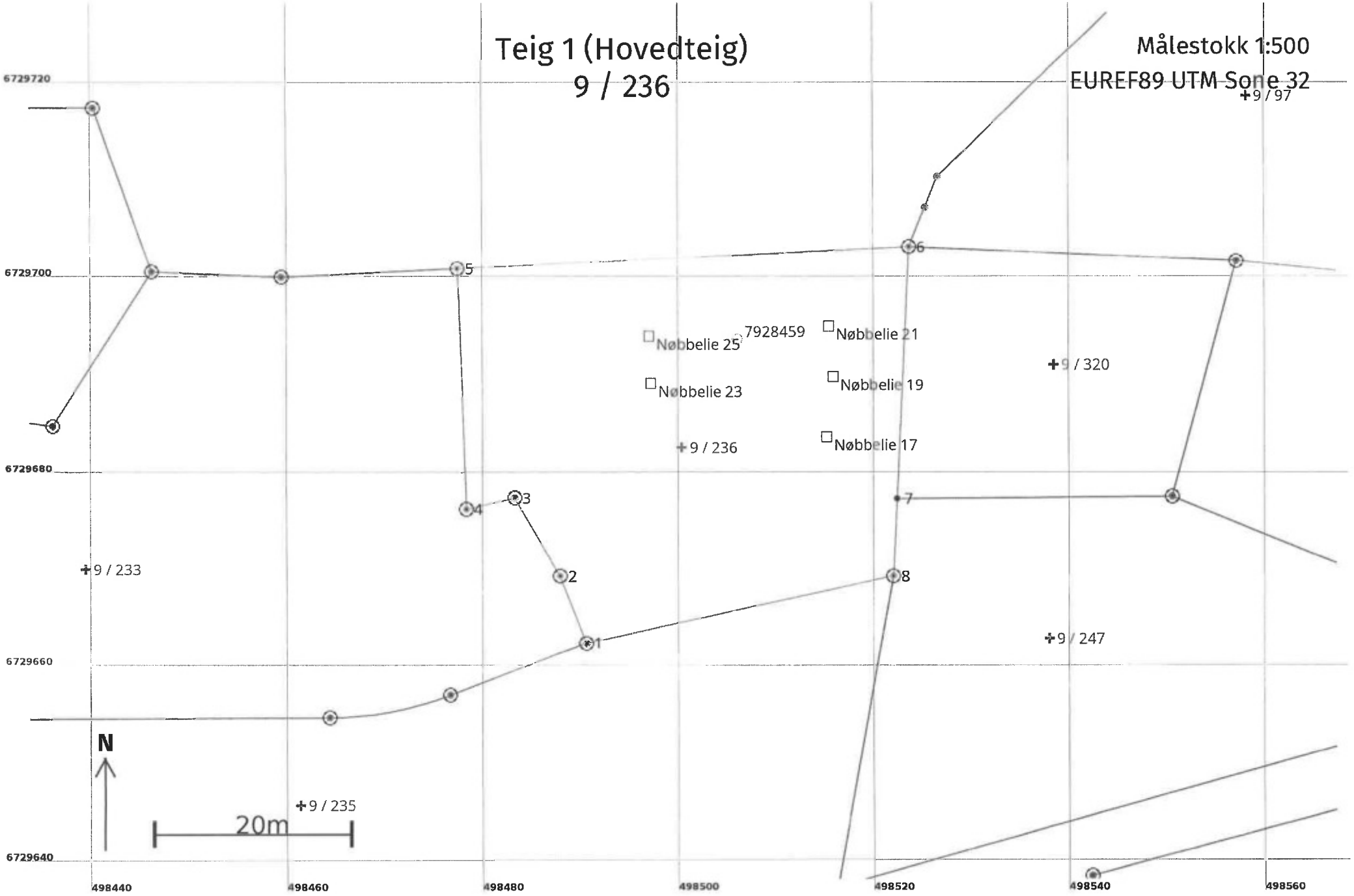
2:13:43b94f30-ab34-4c6a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#61

Oversiktskart for 9 / 236

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



2.14:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:100344#62



2:15:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:31003#63

Areal og koordinater

Areal: 1 523,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6729683 **Øst:** 498500

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6729662,67	498490,57		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,49				
2	6729669,67	498487,90		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,35				
3	6729677,75	498483,19		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,98				
4	6729676,56	498478,35		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,61				
5	6729701,15	498477,45		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			46,19				
6	6729703,40	498523,59		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,76				
7	6729677,67	498522,33	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,00				
8	6729669,68	498521,95		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,15				

2:16:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:100344#64

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL
Gårdsnummer:	9
Bruksnummer:	236
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.05.2024 kl. 14:55
Produsert av:	Nataliya Chyzhykova - Gol
Attestert av:	Gol kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

2:17:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#65

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.09.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	270 / 990 i matrikkelenhet 9 / 236
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		081260	HUSUM OLGA		NØBBELIE 21 3550 GOL	7 / 10
Hjemmelshaver		101073	TORKELSGARD ERLING		NØBBELIE 21 3550 GOL	3 / 10

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3324 - 9/236		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/1		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/1		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/2		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/2		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/3		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/3		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/4		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/4		
		Omnummerert til:	3324 - 9/236/0/5		
		Omnummerert fra:	3041 - 9/236/0/5		

2:18:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3:1003#66

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3041 - 9/236		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/1		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/1		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/2		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/2		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/3		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/3		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/4		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/4		
		Omnummerert til:	3041 - 9/236/0/5		
		Omnummerert fra:	0617 - 9/236/0/5		

Seksjonering	10.09.1990				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 9/236	0	
		Mottaker	0617 - 9/236/0/5	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

2:19:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344867

Bygningsnr: 7 928 459
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729694 Øst: 498506
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Terrassehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Bruksareal bolig:	537	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	16.05.1990
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.08.1990
Bruksareal totalt:	537			Tatt i bruk:	05.03.1991
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	96	0	96	0	0	0	0	0
H02	2	148	0	148	0	0	0	0	0
H01	2	148	0	148	0	0	0	0	0
U01	1	145	0	145	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2140 Nøbbelie 21	H0201	Bolig	122	4	Kjøkken	2	1	9/236/0/5

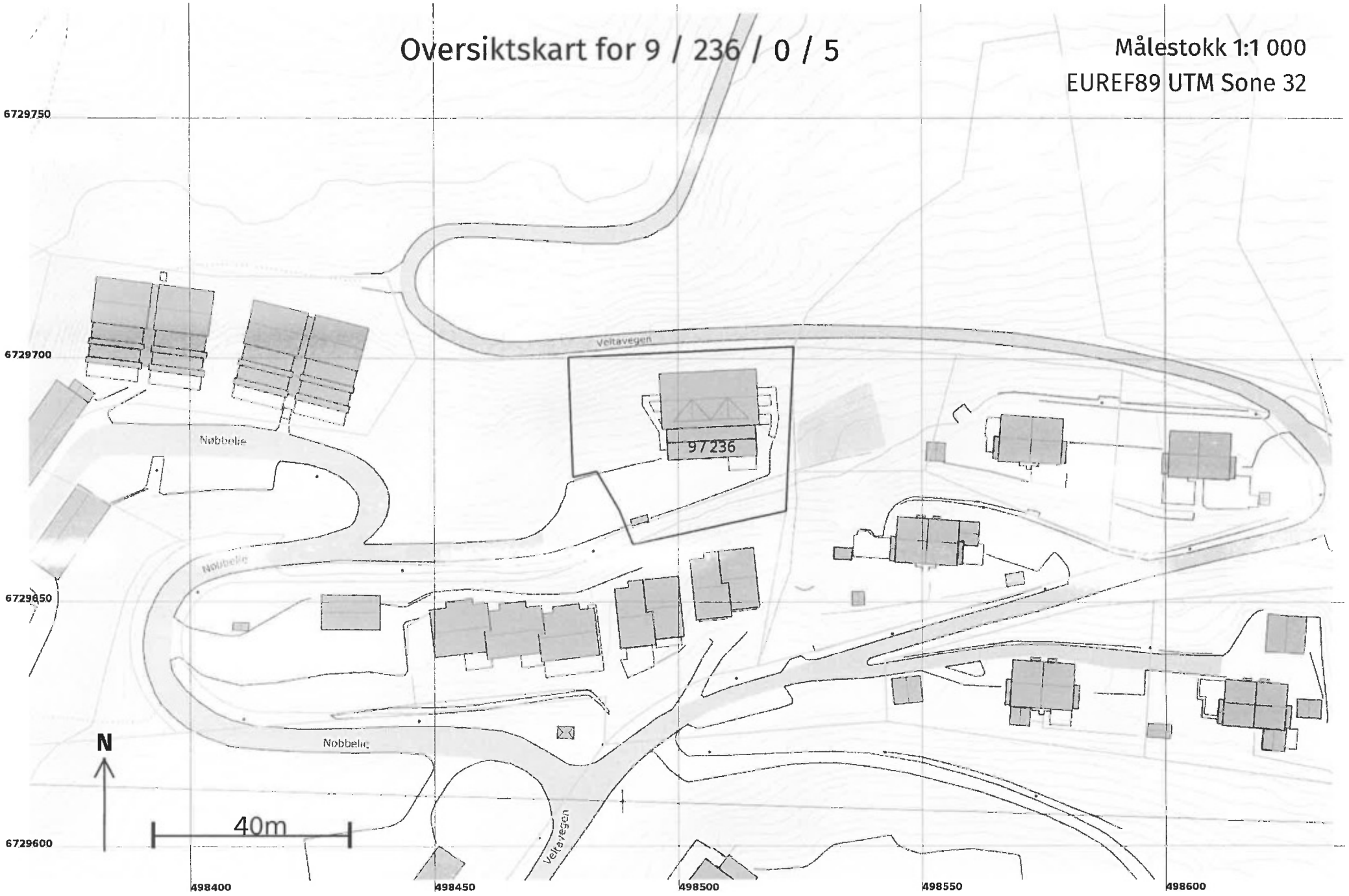
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ELEKTRIKERSERVICE		3550 GOL
Tiltakshaver		OLAV MEDGÅRD		3550 GOL

2:20:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344#68

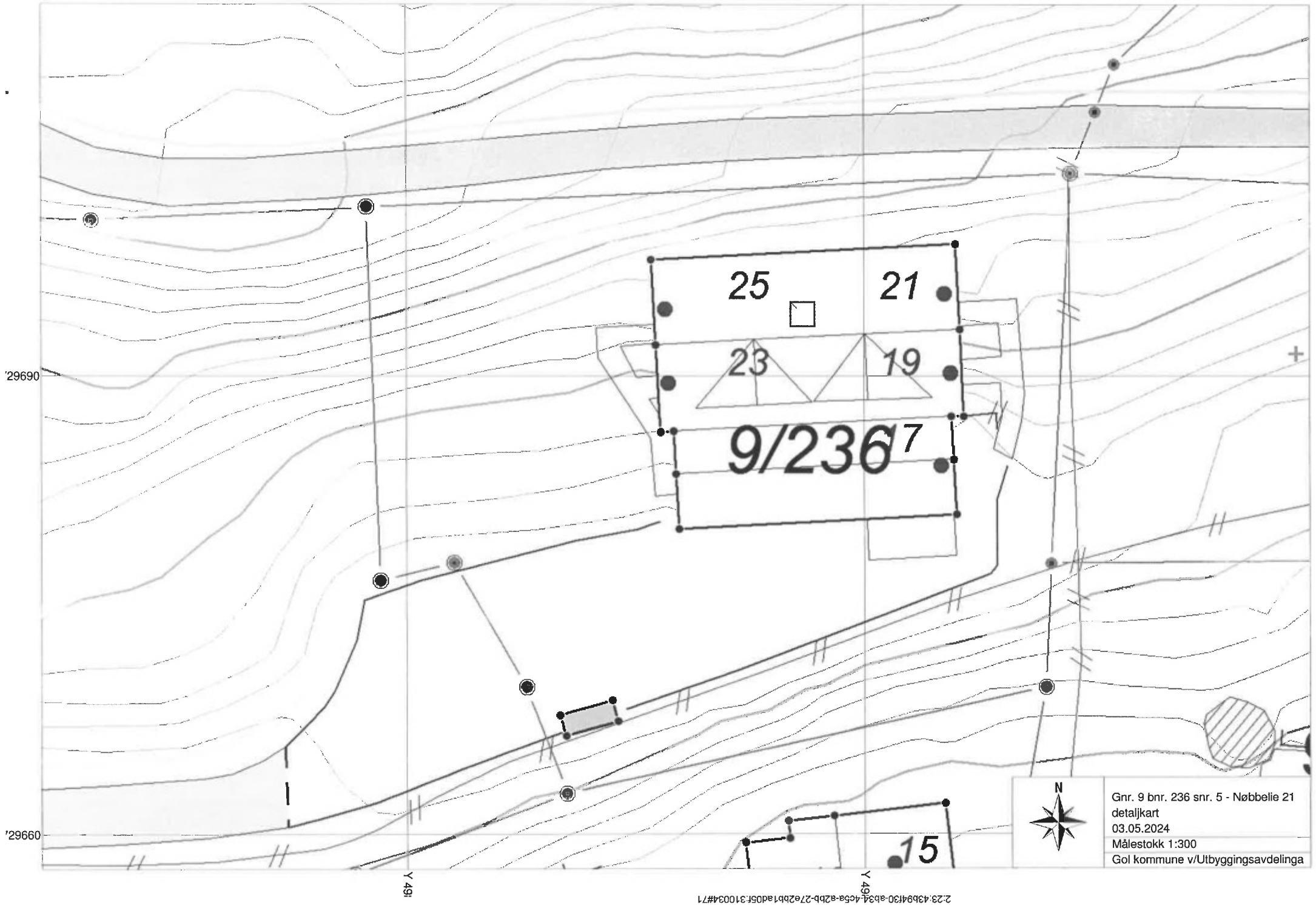
Oversiktskart for 9 / 236 / 0 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



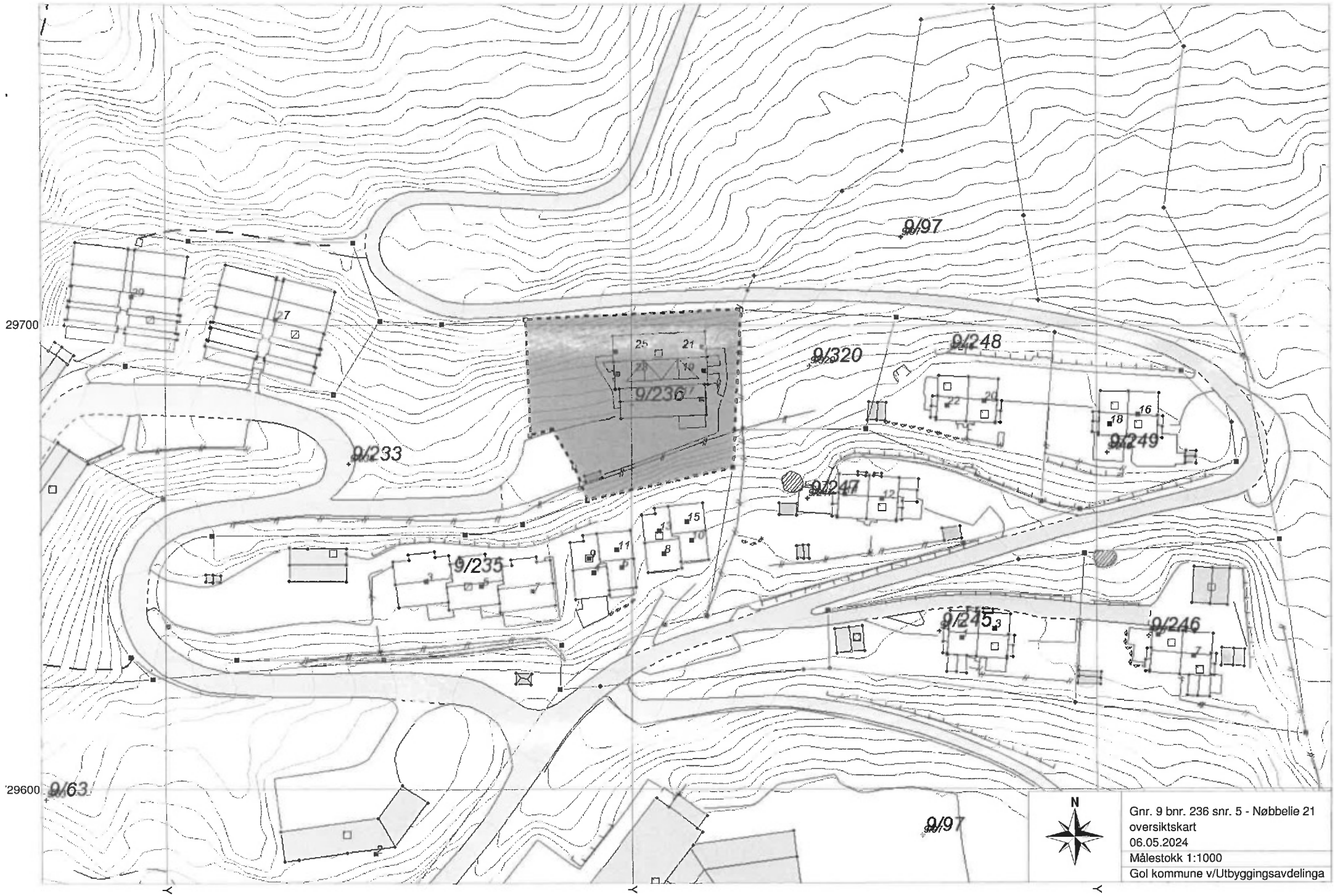
2:21:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:31003#69

2:22:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#70



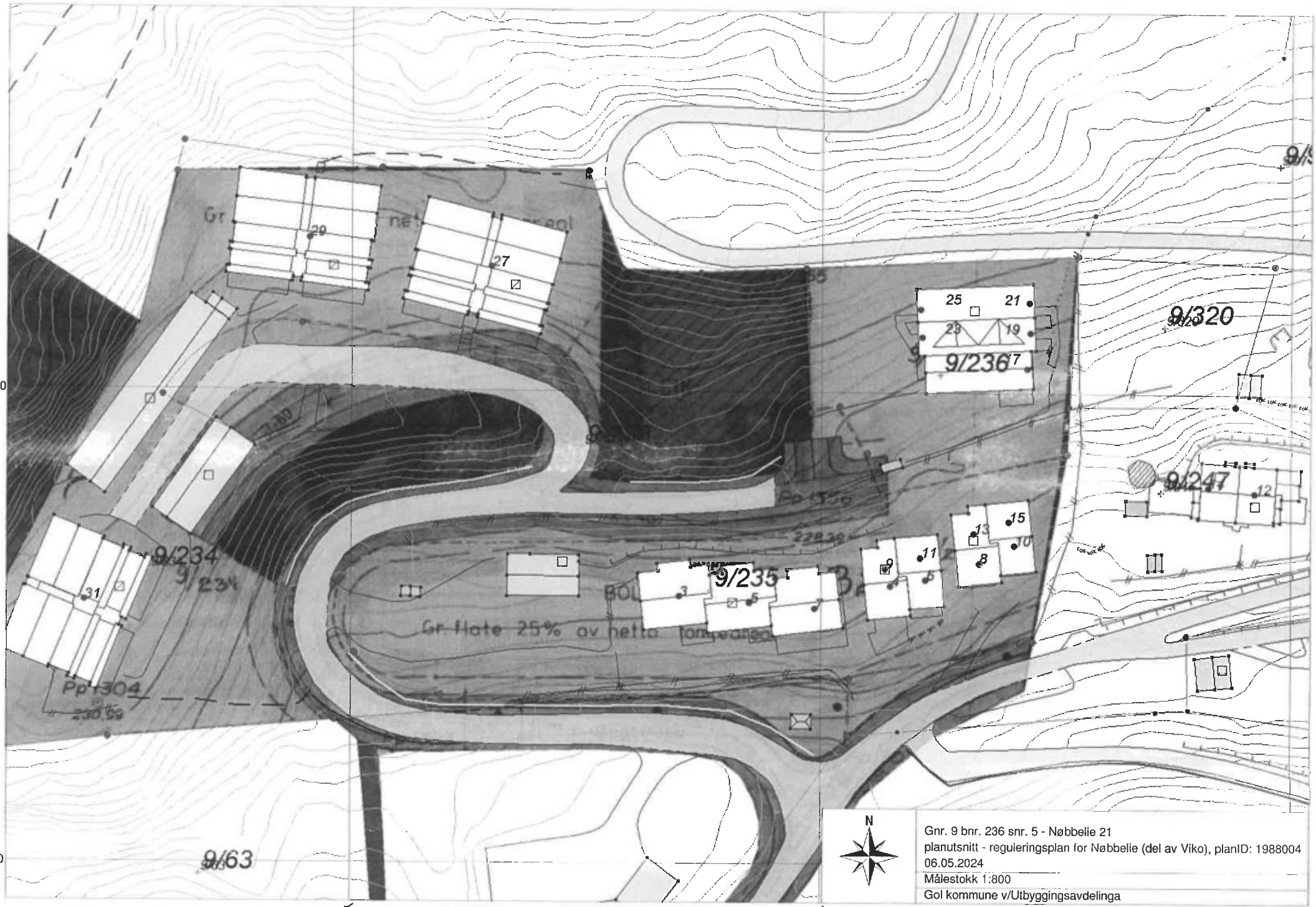
2:23:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#71

2:24:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#72



2:25:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:31003#73

2:26:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#74



2:27:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-276e2bb1ad05f:310034#75

2:28:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#76

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL (§ 25)

1. BYGGEOMRÅDER

B1 BOLIGER

B2 BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

GANGSTI

ANNA TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL/ TILKOMSTVEG

ANNA TRAFIKKAREAL

FELLES LEIKEOMRÅDE

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

FRÅKJØRSLE

SENTERLINJE REGULERT VEG

M = 1:1000

/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR G-1-63

DEL AV VIKO, GNR. 9, BNR 233 og 234.

Gol kommune

REVISJONER		
OMLEGGING AV ADKOMST I FØLGE B89/152	090290	SB
INNTEGNING AV ADGANGSVEG FOR 9/233, 234, 235, 236	280889	SB

SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN		
BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET (§ 28-1)	28.08.89	SB

GOL KOMMUNE

Målestokk : 1:1000

Dato : 07.03.1989

Tegnet av: SB

2:30:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#78

REGULERINGSBESTEMMELSER.

TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN VIKO, GNR. 9, BNR. 233 OG 234 I GOL KOMMUNE.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

REGULERINGSFORMÅL (Plan- og bygningslovens paragraf 25).

Planområdet er regulert til:
1. BYGGEOMRÅDE (B1, B2)

2. FELLESOMRÅDER.

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.1 I byggeområde B2 kan det oppføres bolighus i 1 etasje. Der forholdene ligger til rette for det, kan lofts- og/eller underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

I byggeområde B1 kan det oppføres bolighus i 4 etasjer.

1.2 Garasje kan bygges sammen med bolighuset, eller som frittstående bygning når terreng og andre forhold tilsier det. Frittstående garasje kan bare opføres i 1 etasje, og med grunnflate inntil 50 kvadratmeter.
Garasje kan i samsvar med byggeforskriftene bygges i nabogrense. Plassering av evt. frittstående garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garsjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil på hver tomt.

1.3 Bygningenes grunnflate, inklusiv garsje, skal ikke overstige 25% i område B2 og 60% i område B1 av tomtens nettoareal.

1.4 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være minst 22 grader og maksimalt 38 grader.

1.5 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og harmonisk utforming, med hensyn til materialbruk og farger.

2.0 FELLESOMRÅDER

2.1 Felles friareal kan benyttes til felles lekeområde og grøntareal. Med unntak av lekeapparater o.l. kan det ikke oppføres byggverk i friområdene.

2.2 Trafikkarealet skal nyttes til kjøreveger. På planen er det vist byggegrenser og frisiktsoner i områder som grenser inntil kjøreveg. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegs plannivå (jfr. bestemmelsene i veglovens paragraf 31).

REGBVIKO/TXTPHM

2:31:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#79

41

3.0 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningsrådet, og skal i utforming og farge tilpasses de omkringliggende omgivelser. Anlegg av eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

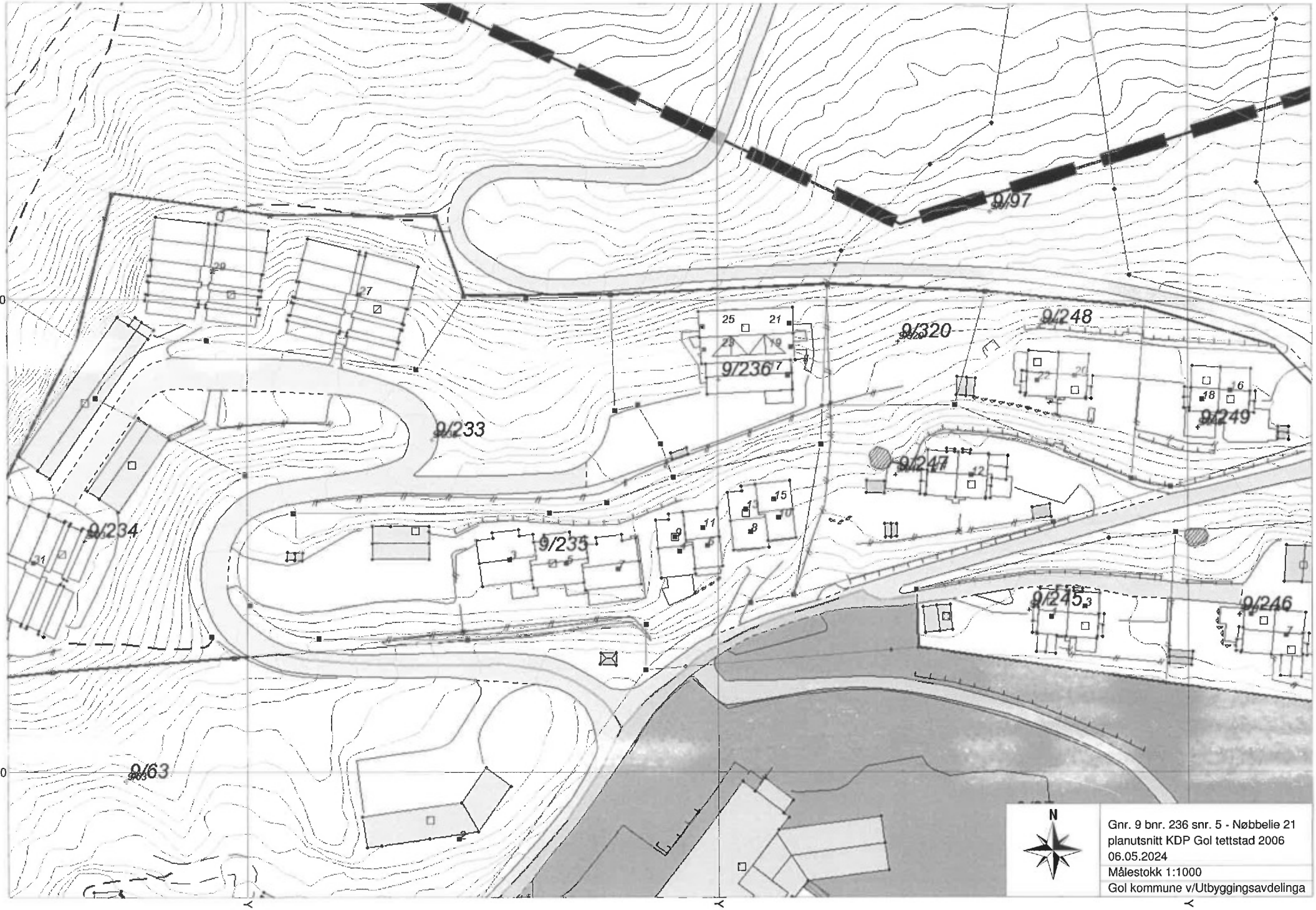
3.2 Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

3.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

Disse reguleringsbestemmelser er vedtatt i Gol kommunestyre i møte 06.07.1988, sak nr. 175/88 K.

Reguleringsbestemmelsene er endra av Gol bygningsråd 28.08.1989 i sak nr. 116/89 B.

2:32:43b94f30-ab34-4cba-a2bb-2/e2bb1ad0b1:310034#30



2:33:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310344#81

2:34:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#82

Føresegner og retningsliner til Kommunedelplan for Gol tettstad

Generelt

FØRESEGNER

§ 20-4 andre ledd pkt. a
I område som ikkje er omfatta av reguleringsplan eller plankrav kan søknad om gjennomføring av tiltak som nemnt i §§ 81, 86a og 93 i plan- og bygningslova (PBL) handsamast direkte i medhald av kommunedelplanen når tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen sine krav til arealbruksføremål, føresegner og retningsliner.

§ 20-4 andre ledd pkt. e
For heile planområdet gjeld at oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbusetnad ikkje er tillatt.

§ 20-4 andre ledd pkt. f
For område langs vassdrag inntil 20 m frå elvekant i byggeområde og 50 m i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) målt i horisontalavstand ved gjennomsnittleg flomvasstand er det forbode å iverksette bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93. I eit 20 m belte er det og forbode å fjerne og fylle over eksisterande naturleg vegetasjon og markdekke. Det er tillat å etablere gang- / sykkelveg eller turveg for allmenn bruk.

Ved bygging i område langs vassdrag må flomfare bli vurdert og dokumentert. Byggehøgder etter NVEs rettleiar nr. 1/99 Arealbruk og sikring i flomutsatte område skal leggjast til grunn.

§ 20-4 andre ledd pkt. b
Omsynet til grøntstruktur skal vera eit overordna prinsipp for arbeid med detaljplan. Det blir ikkje tillatt bygge- og anleggstiltak i område med viktige grøntstrukturverdiar (jf temakart grøntstruktur og kulturminnevern).

RETNINGSLINER

Føresegner om høgde på byggverk blir fastsett etter målereglar gitt i teknisk forskrift til PBL..

Utbyggingsavtaler
Kommunen vil vurdere behovet for å inngå utbyggingsavtaler med utbyggarar/grunneigarar som fremmar plan for utbygging. Avtale er eit viktig virkemiddel for å sikre gjennomføring i samsvar med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av plan. Spørsmålet om behov for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartmøte med kommunen før planarbeidet blir sett i gang.

Formålet med utbyggingsavtaler er:
1. Gje eit positivt bidrag til at prosjektet kan realiserast.
2. Sikre kommunens samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa.
3. Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Byggeområde

FØRESEGNER

For område avsett til utbyggingsformål kan tiltak som nemnt i PBL § 93 a (oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, mellombels eller transportabel bygning,

2:35.43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#83

konstruksjon eller anlegg), c (bruksendring), h (deling av eigedom), i (vesentleg terrenginngrep) og j (anlegg av veg eller parkeringsplass) ikkje bli sett i verk før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Der det ikkje ligg føre detaljert reguleringsplan skal det utarbeidast situasjonsplan for utbygging (jfr. spesifikasjon frå Norges byggstandardiseringsråd) før tiltak i området kan godkjennast.

Innanfor byggeområda kan utbygging ikkje skje før tekniske anlegg som veg-, vassforsynings- og kloakkanlegg og gangvegar, er etablert.

Ved plassering av bygningar skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmande skjæringar og fyllingar.

Ved bygging og regulering i gule og raude soner (jf temakart støy) skal støy vera vurdert. Støynivået skal ikkje vera over det som er fastsett i Miljøverndepartementets retningsliner for støy.

Nye kjøpesentra skal plasserast innan senterområdet.

RETNINGSLINER

Bygge- og anleggstiltak bør ikkje tillatast i eller nær område med viktige grøntstrukturverdiar (jfr. temakart grønstruktur og kulturminnevern).

Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grønstruktur og kulturminnevern.

Som ledd i reguleringsarbeidet bør det utarbeidast vegetasjonskart som viser planteliv og landskap som ein ønskjer å verne om samt eventuell ny vegetasjon. Grøne areal bør knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande strukturar.

Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevja at det vert lagt ved illustrasjonar som viser korleis planlagde bygg vil presentere seg i landskapet og i høve til nabobygga. Krava til dokumentasjon av bygge- og anleggstiltak vil være ekstra strenge innan senterområdet og i område som grensar til senterområdet.

Alt bygge- og anleggsarbeid skal planleggast og utførast slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillar rimelege skjønnhetsomsyn både i seg sjølve og i forhold til omgivnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivnader. Skjemmande farger er ikkje tillatt.

Ved ny utbygging skal det søkjast å nytte vassboren oppvarming, og tilrettelegge for felles og miljøriktig varmeforsyning.

2:36:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#84

§ 20-4 første ledd nr. 1 Senterområde

FØRESEGNER

Øvre sentrum skal prioriterast som senterområde.

For bygningar i senterområdet skal det leggast til grunn ei høg grad av utnytting. Tillatt prosent tomteutnytting (TU) skal vera min. TU = 100 % og maks. TU = 200 %.

Byggehøgder skal tilpassast tilgrensande bygningar. Mønehøgda skal vera mellom 9 og 15 m og gesimshøgda ikkje over 12 m.

Tilkomst og parkering skal baserast på fellesløysingar. 50 % av nye parkeringsplassar skal plasserast under bakken eller i bygg. Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass pr. 25 m² Tillatt bruksareal (T- BRA) til forretningsareal.

Bruksareal under bakkenivå skal vera berekna som 0 der avstanden mellom himling og gjennomsnittleg terrengnivå er mindre enn 0,5m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m. Jfr. veileder til tekniske forskrifter, kap. III, Grad av utnytting.

RETNINGSLINER

Område med særskilt fortettingspotensiale avmerka i plankartet, med innpassing av handelstorg, fotgjengarstrøk og parkeringsanlegg bør utgreiast som eige prosjekt med stadanalyse, arkitektkonkurranse og reguleringsendring i eit samarbeid mellom private og offentlege interessentar.

I området skal ein legge til rette for og prioritere funksjonar som bygger opp under tettstaden som kommune- og distriktssenter. Dette gjeld arbeidsplass- og besøksintensive nærings- og serviceverksemder og bustader.

I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreiast til bustadføremål. Det skal leggjast vekt på å få eit samansett bustadtilbod.

Samanhengande grønstruktur skal sikrast ved etablering av grøne aksar gjennom og på tvers av senterområdet. Visuell kontakt med omkringliggande lier og fjell må oppretthaldast ved sikring av korridorar, siktliner og utsiktspunkt.

I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Bustadområde

FØRESEGNER

Sentrumsnære bustadområde B1 og B2 skal ha konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 %. Bygningar kan oppførast med mønehøgde mellom 6 og 10 m og maks. gesimshøgde på 8,5 m.

Bustadområde B1 og B2 skal ha tak med ein vinkel mellom 15 og 35 °.

I eksisterande bustadområde som er uregulert vert det tillete ein maks prosent bebygd areal for den einskilde tomta på % bebygd areal (BYA) = 15 %, og maks mønehøgde 9 m.

I eksisterande uregulerte bustadområde skal det ikkje byggjast meir enn ein einebustad pr. tomt.

I framtidige bustadområde kan bustader oppførast som frittliggjande bygg med BYA opptil 25 % og mønehøgde på inntil 9 m eller som konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 % og maks. mønehøgde på 10 m.

I område b6 skal tomtene vere minimum 2000 m². og %-BYA skal maksimalt vere 15 %.

Det skal settast av min. 50 m² for kvar bustad og min. 25 m² for konsentrert utbygging, til nærleikeplass.

2:37:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#85

Nærleikeplass på min. 150 m² skal settast av for område med meir enn 4 bustader og 1000 m² for område med meir enn 10 bustader. Det skal vere min. 1 nærleikeplass pr. 25 bustad.

Før nye bustader blir teke i bruk skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeidd for leik og opphald.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bustad. Dersom det bliropparbeidd felles parkeringsplassar, er kravet 1.5 parkeringsplass pr. bustadeining.

Utbyggingsrekkefølgje for større nye bustadområde skal vera i tråd med nummereringa på plankartet. Bustadområde b1, b2 og b3 kan utbyggast parallelt. Kommunen kan vedta parallell utbygging av fleire nye bustadområde.

Bustadfeltene b4, b5, b6 og b8 blir ikkje tillatt utbygd før det er utarbeidd ein felles analyse av trafikkale konsekvensar på Fylkesveg/Riksveg.

RETNINGSLINER

Ved plassering av bustader og husvære skal det leggast vekt på miljømessige tilhøve i samsvar med dokumentet "Mottakskontroll av arealplanar i Gol kommune".

Situasjonsplan som følgjer byggemelding skal vise både eksisterande og ny vegetasjon og terrenghøgder. Bygningar skal lokaliserast og utformast slik at det blir eit godt samspel mellom bygningar, terreng og vegetasjon på kvar enkelt tomt.

Hovudmøneretning skal vera tilpassa møneretninga på omkringliggande bygningar. Bygningar som høyrer saman i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Ervervområde

FØRESEGNER

For bygningar i ervervsområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 150 % med unntak av område N1 som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.

RETNINGSLINER

Innanfor områda kan det etablerast forretnings-, kontor- og lettare industriverksemd som ikkje høyrer heime i senterområdet.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Industriområde

FØRESEGNER

Innanfor industriområda kan det etablerast lett industri, lager og plasskrevande varesal dersom serskilt heilskapsvurdering av trafikktilhøva tilseier det. Varesal av plasskrevande type er sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre plasskrevjande byggevarer og sal frå planteskular og hagesentra.

Ny etablering av detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillatt.

2:38:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#86

Innanfor noverande industriområde kan det etablerast :
I1 - Miljøstasjon
I2, I4, I5, I6, I8, I9 - Lett industri, verkstad, lager, engros. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.
I3 - Lett industri, verkstad, lager, engros og plasskrevande varesal. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.
I7 - Energiverk
I10 - Tømmerlegge

For bygningar i industriområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 100 % med unntak av område 9I og 10I som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.

Nye verksemder som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet, skal ikkje plasserast i området.

Dagens bruk av område i1 som skøytebane kan ikkje bli endra før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på GoI som erstattar dagens bruk.

RETNINGSLINER

Ved planlegging og utforming av uteområda bør det leggjast vekt på at industriområdet skal presentera seg på ein positiv måte både internt og i tettstadmiljøet.

I industriområde bør det sikrast ei buffersone på min.10 m tilplanta belte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Offentlege bygningar

FØRESEGNER

Områda skal nyttast til offentlege bygg med tilhøyrande anlegg.

Innanfor områda O5, O6, O7, o2 og o3 skal bygningar ha ei mønehøgde mellom 6 og 15 m og gesimshøgda skal ikkje vera over 12 m.

Dei delar av O6, O7 og o3 som grensar til senterområdet skal ha same byggehøgder som senterområdet.

§ 20-4 andre ledd pkt. a
Området rundt Hallingmo skal regulerast samla og innehalde både offentlege bygningar, idretts- og parkanlegg med tilhøyrande anlegg.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Allmennyttig føremål

FØRESEGNER

Områda skal nyttast til allmennyttige føremål med tilhøyrande anlegg :

A1 - Forsamlingslokale

2:39:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#87

A2 - Myklefossen kraftverk
A3 - Historisk senterområde ved Heslafossen
A4 - Breidokktunet - historisk bygningsmiljø
a1 - Privat skule for Hallingdal Ungdomsfamilier (HUF)

RETNINGSLINER

A2 og A3 skal snarast mogleg regulerast etter pbl. med omsyn til vern av kulturminner.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kommunalteknisk anlegg

FØRESEGNER

Områda er avsett for eksisterande og framtidige VA - anlegg.

RETNINGSLINER

Lednings- og kabelanlegg bør så langt som mogleg samordnast og leggjast i same grøft i eller langs vegar. Traséar bør veljast slik at kostnader og inngrep vert minst moglege. Krav til vedlikehald bør ivaretakast med lett tilkomst til kummane.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - erverv/bustader

FØRESEGNER

Tillatt tomteutnytting skal vera maksimum TU = 100 %.

Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.

Vidare utbygging innanfor byggeområda sør for riksvegen kan ikkje skje før godkjend tilkomst og parkering er etablert.

RETNINGSLINER

I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.

I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreiast til bustadføremål.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - Bensinstasjon/bevertning (vegserviceanlegg)

FØRESEGNER

Området (VS1 og VS2) skal regulerast for vegserviceanlegg, primært for tyngre køyretøy.

Område BS2 skal ikkje ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.

2:40:43b94f90-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#98

§ 20-4 første ledd nr. 1 Bensinstasjon

FØRESEGNER

Områda BS1 og BS2 skal nyttast til bensinstasjon som i dag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Parkbelte industristrøk

FØRESEGNER

Området skal nyttast som buffersone for industriområde I1 som regulert.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Campingplass

RETNINGSLINER

Ved disponeringa av campingplassene bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng.

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Hyttepark

FØRESEGNER

Mønehøyde skal ikkje vera over 7 m.

RETNINGSLINER

Ved disponeringa av hytteparken bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Område for særskilte anlegg

FØRESEGNER

Området skal regulerast for Storøyne kultur - og miljøpark.

Det skal gjennomførast ein vesentlig utbygging av kultur- og miljøparken før utbygging av veg og kryss på Storøyne.

RETNINGSLINER

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Friområde

2:41:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#89

FØRESEGNER

Friområde skal nyttast til idrettsanlegg eller park og grøntområde slik det går fram av planen.

I friområde er det ikkje tillatt å oppføra bygningar eller anlegg som ikkje har tilknytning til området sin funksjon.

Ved tilrettelegging av friområde skal ein ta omsyn til noverande bruk.

RETNINGSLINER

Friområda inngår som viktige ledd i grønstrukturen jfr. temakart grønstruktur og kulturminnevern.

§ 20-4 første ledd nr. 2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

FØRESEGNER

§ 20-4 første ledd nr. 2
Innanfor LNF-områda er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.

§ 20-4 andre ledd pkt. f
I LNF- område langs vassdraga Hallingdalselva og Hemsil er det forbod mot bygging, anlegg og vesentleg terrenginngrep inntil 25 m frå strandlina.

RETNINGSLINER

Eksisterande bygningar i LNF-område som ikkje inngår i stadfesta reguleringsplan kan endrast og reparerast på føljande vilkår:

- *Antal bueiningar skal ikkje endrast.*
- *Bygga skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turvegar og liknande.*

Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grønstruktur og kulturminnevern.

Innanfor Golreppen kulturlandskapsområde skal det takast omsyn til verdifullt kulturlandskap og spesielle botaniske kvalitetar. Kulturminner bør sikrast og haldast i hevd. (jfr. Nasjonale registreringar av verdifulle kulturlandskap i Buskerud - rapport nr. 5, 1999 v/ Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune).

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp.

Vegetasjon og terreng nær elver, bekkar og vatn bør haldast urørt, på grunn av fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget dersom vegetasjon eller jordoverflate vert fjerna.

Elver og bekkar bør haldast opne.

LNF - område med Naturvern som dominerande og med Friluftsliv som dominerande bør sikrast mot inngrep og landbruksverksemd som kjem i konflikt med dette. Ein skal ta spesielle omsyn til fugle- og dyreliv.

§ 20-4 første ledd nr. 5 Område for særskilt bruk og vern av vassdrag

2:42:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#90

RETNINGSLINER

Hallingdalselva og Hemsil skal i arealplanlegginga sikrast som viktige friområde og naturområde.

§ 20-4 førte ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

FØRESEGNER

Sentrumsvegen skal gjennomførast som MPG- prosjekt (miljøprioritert gjennomkjøring) gjennom senterområdet.

RETNINGSLINER

Vist byggegrense langs Rv 7 over Storøyne bør leggjast til grunn ved seinare regulering.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjeld byggegrensene i veglova i forhold til offentleg veg.

Ved detaljplanlegging av nye riksveganlegg bør ein leggje vekt på god tilpasning til terrenget og det lokale vegnettet.

Gjennom LNF-områda bør riksveganlegg opparbeidast og avsluttast med naturpreg og stadeigen kantvegetasjon.

Ved regulering langs høgspentliner skal det leggjast inn fareområde og byggeforbodsbelte i samråd med kraftselskapet.

Ved oppsetjing av nye og revisjon av gamle høgspentliner skal luftspenn leggjast utanom fast busetnad, skular og barnehagar.

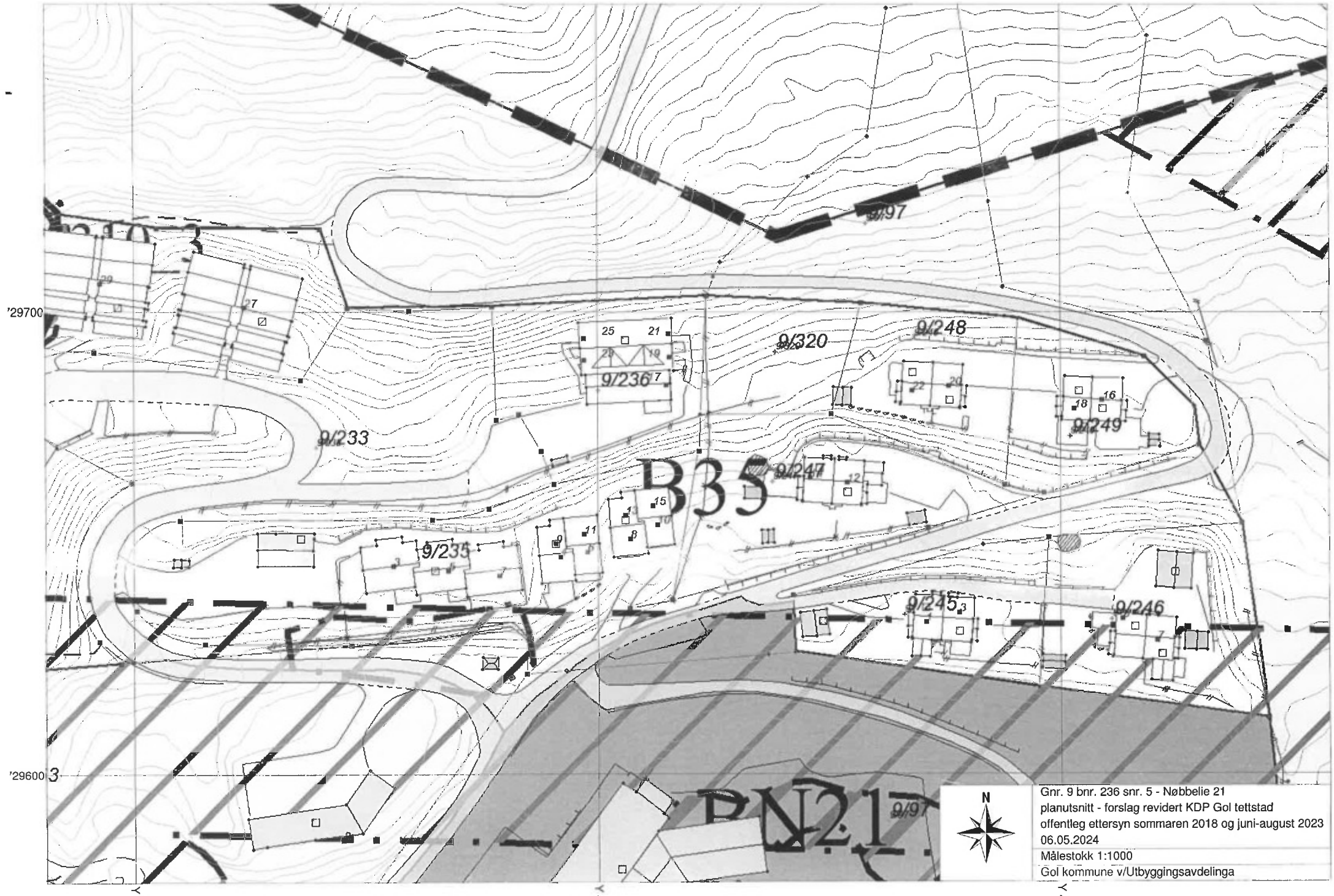
Klar for språklig gjennomgang

Gol. 9.10.2006. AHJO

Språkleg gjennomgang 16.10.06 - Hanne Cecilie, Sigrid og Tor.

2:43:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034ff91

2:44:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#92


9/97
9/320
9/248
9/236
9/233
9/247
9/249
B35
9/235
9/245
9/246
BN21
9/97
N
Gnr. 9 bnr. 236 snr. 5 - Nøbbelie 21
planutsnitt - forslag revidert KDP Gol tettstad
offentleg ettersyn sommaren 2018 og juni-august 2023
06.05.2024
Målestokk 1:1000
Gol kommune v/Utbyggingsavdelinga

2:46:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#94

Kommunedelplan for Gol tettstad

Føresegner

PlanID 2018001

Innhald

Informasjon 3
§1 Generelle føresegner 3
§1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 3
§1.1.1 Krav til reguleringsplan 3
§1.1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar 4
§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) 4
§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3) 5
§1.3.1 Samordning og krav til dokumentasjon 5
§1.3.2 Overvatn 5
§1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 5
§1.4.1 Generelle rekkefølgekrav 5
§1.4.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde 5
§1.5 Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5) 6
§1.5.1 Byggjegrense langs vassdrag: 6
§1.5.2 Byggjegrense mot dyrka mark 6
§1.5.3 Byggjegrense mot vatn- og avløpsanlegg: 6
§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 6
§1.6.1 Uteopphaldsareal 6
§1.6.2 Leikeplassar 6
§1.6.3 Universell utforming 7
§1.7 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 7
§1.7.1 Bustad 7
§1.7.2 Næring og tenesteyting 7
§1.7.3 Sentrum 8
§1.8 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 5) 8
§1.9 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 8
§1.9.1 Skilt og reklame 8
§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl. § 11-9 nr. 6) 8
§1.10.1 Landskap og estetikk 8
§1.10.2 Støy 8
§1.10.3 Miljø 8
§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7) 9

2:47:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#95

§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8) 9
§1.12.1 Skred 9
§1.12.2 Flaum 9
§1.12.3 Grønstruktur og gangaksar 9
§2 Føresegner og retningsliner for arealføremål 9
§2.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-10) 9
§2.1.1 Bustader (B) 9
§2.1.2 Sentrumsområde (BS) 10
§2.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP) 10
§2.1.4 Fritids- og turistføremål (BFT) 10
§2.1.5 Næringsverksemd (BN) 11
§2.1.6 Andre typar bygg og anlegg (BAB) 11
§2.1.7 Kombinerte bygge- og anleggsføremål (BKB) 12
§2.1.8 Idrettsanlegg (BIA) 12
§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10) 12
§2.3 Grønstruktur (pbl. § 11-10) 12
§2.3.1 Grønstruktur (G) 12
§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11) 13
§3 Føresegner til omsynssoner 13
§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl. § 11-8 a) 13
§3.1.1 Ras- og skredfare (H310) 13
§3.1.2 Flaumfare (H320) 13
§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) 13
§3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110) 13
§3.2 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) 13
§3.2.1 Omsynssone friluftsliv (H530) 13
§3.2.2 Omsynssone naturmiljø (H560) 14
§3.2.3 Omsynssone kulturminne (H570) 14
§3.3 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk (pbl. § 11-8 d) 15
§3.3.1 Kulturminne og kulturmiljø (H730) 15
§3.4 Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl. § 11-8 e) 15
§3.4.1 Krav om felles planlegging (810) 15
§4 Føresegner til føresegnsområde 15
§4.1 Føresegnsområde #1: Sentrum (pbl. § 11-9 nr. 5) 15

2:48:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#96

Informasjon

Kommunedelplan for Gol tettstad med føresegner og plankart i målestokk 1: 5000 er utarbeidd med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) § 11-5. Planen er vedteke av kommunestyret .....

Planen er det øvste politiske styringsdokumentet som kommunestyret har for å sette ein kurs for arealbruken i Gol sentrum. Føresegnene og plankartet er juridisk bindande, det vil seie at ny arealbruk ikkje skal vere i strid med planen. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men skal nyttast som råd.

Forklaringar på omgrep (jf. teknisk forskrift)
BRA: Bruksareal. Alle areala i bygningen i alle etasjar.
BYA: Bebygd areal, dvs. fotavtrykket til bygningen og andre utbygde delar av tomta, som parkering, overbygde areal og hus.
MUA: Minste uteopphaldsareal som skal vere tilgjengeleg for brukarar av ein bygning.
PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova).
Bueining: Bustad som har alle bustadfunksjonar som kjøkken, stove, soverom, bad og toalett.
Plasskrevjande varehandel: Motorkøyretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer frå planteskular/hagesenter, lystbåtar og liknande.
Volumhandel: Kvitevarer, brunevarer, møblar og liknande.

§1 Generelle føresegner

§1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§1.1.1 Krav til reguleringsplan

a) I område avsett til bygg og anlegg (framtidig og eksisterande) kan det ikkje utførast tiltak etter pbl. § 20-1 før området inngår i ein reguleringsplan.
b) Oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader er ikkje tillate.
c) Følgjande er unntatt frå plankravet:
   - Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav b-j.
   - I byggjeområde for bustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal.
   - I byggjeområde for andre føremål enn bustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a på inntil 500 m^2 BRA tillatast utan reguleringsplan.
   - Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
   - Område BKB5 og BKB6.
d) Før handsaming av søknader utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgjande:
   - Tilfredsstillande vass- og avløpsløysingar, tilknytt offentleg VA-nett og tilstrekkeleg slokkevatn
   - Tilfredsstillande godkjend tilkomst/avkøyring
   - Felles tilkomst til nye utbyggingsområder skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk
   - Området ikkje er utsett for flaum eller ras
   - At tiltak ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
   - Tiltaket er ikkje utsett for støy eller anna forureining
   - Tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka mark, byggjegrense mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald, viktige friluftsområde.
   - Tomtearealet ikkje har potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det blir søkt om.

2:49:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#97

e) Fornybare energikjelder skal vurderast for alle nye byggeområder, jfr. pbl. § 11-10

§1.1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar

a) Gjeldande reguleringsplanar jf. kommunalt planregister for Gol gjeld før kommunedelplan for Gol sentrum, dersom det er motstrid:
   - Reguleringsplanar heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) frå 2008 eller seinare
     - Områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne (ID 2012010) er unntatt. Ved motstrid vil kommunedelplan for Gol tettstad gjelde før områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne.
   - Følgjande eldre reguleringsplanar
     - 2004001 Lidl
     - 2003002 Petterbråten
     - 2003001 Vesterhuset – III – Klemmavegen
     - 2001003 Torstadvegen Vest
     - 2000002 Gol stasjon – Sudnlie
     - 2000001 Helsetunvegen
     - 1999001 Vesterhuset I
     - 1998002 Pålstigen nord (Bakkelund)
     - 1998001 G-/S-veg Hallingmo – Petterbråten
     - 1996003 G-/S-veg- R52 Helsasvingen Bygdheim
     - 1990001 Breidokkjordet
     - 1988002 Gol skule
     - 1988001 Leirhaugen-I
     - 1987004 Narvebrøten
     - 1985001 Vonheim parkering
     - 1983001 G-/S veg Hesla bru-Heslasvingen
     - 1982002 Vesterhuset-II
     - 1980001 Dagheimtomta-Glitre vest
     - 1976003 Heslarystadn
     - 1976001 Hagaåni

b) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før byggjesøknad kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.
c) Kommunedelplanens generelle føresegner (§§ 1.1 – 1.13) og retningsliner gjeld for reguleringsplanane, dersom desse tema ikkje er avklara i dei eksisterande planføresegnene.
d) I områdeplan for Gol sentrum vest (ID 2011008) gjeld krav om felles planlegging jf. § 3.4 omsynssone med krav om felles planlegging i denne kommunedelplanen.

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

a) Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
b) Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
   - Teknisk og grøn infrastruktur
   - Veg, vatn og avløp
   - Friområde, uteopphaldsområde, leikeareal og grønstruktur
   - Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak, som:
     - Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, lyssetting, skilting, turvegar, skiløyper.
     - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg.

2:50:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#98

- Utbyggingstakt eller utbyggingsrekkefølge.

Retningsline: Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av planforslaget. Spørsmålet om behovet for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartsmøtet med kommunen, før planarbeidet set i gang.

§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3)

§1.3.1 Samordning og krav til dokumentasjon

a) I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
b) For alle reguleringsplanar med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet skal handterast.
c) Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumvegar) og grønstruktur.
d) Ved bygging av meir enn 4 bueiningar og alle andre bygg og anlegg der overordna VA-plan ikkje ligg føre, skal vass- og avløpsløysingar avklarast med kommunen.

§1.3.2 Overvatn

a) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
b) Avløp frå overvatn skal fortrinnsvis førast gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar. Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast.
c) Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor planområdet.
d) Vegetasjon og terreng langs elver, bekkar og vatn skal haldast urørt.

§1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

§1.4.1 Generelle rekkefølgekrav

a) Igangsettingsløyve for bygningar jf. pbl. §21-2 blir ikkje gitt før infrastruktur er etablert. Det gjeld grønstruktur, veg-, vatn- og avløpsnett, tilkomstar som tilknyting til gang- og sykkelvegar og kollektivtransport, leikeplassar og eventuelt andre fellesareal.

§1.4.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde

a) BN1 Leirhaugen kan ikkje byggast ut før ny avkøyring er avklart med Statens Vegvesen.
b) BN14 Glitre kan ikkje byggjast ut før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ til skøytebanen på Gol.
c) Ein kan ikkje gi bruksløyve for bueiningar i BKB1 og B23 før ny avkøyring frå Rv52/Hemsedalsvegen er opparbeidd. Ny avkøyring er skildra i tekniske teikningar og følgebrev utarbeidd av Sweco, datert 01.02.2022/04.02.2022).
d) Det skal gjennomførast trafikkteljingar og oppdatert trafikkanalyse for rundkøyring ved Rv.7 – Hahaugvegen før samla bruksareal i område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 overstig 35 000 m^2 pluss parkering. Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at belastningsgraden i rundkøyringa overstig 0,85 må det gjerast tiltak som reduserer belastninga på rundkøyringa. Trafikkanalysen er styrande for vidare utnytting. Før trafikkanalyse er oppdatert har følgande område slik utnyttingsgrad:
    a. Område BKB5: BRA = 6 229 m^2
    b. Område BKB6: BRA = 5 800 m^2
    c. Område BKB8: BRA = 12 000 m^2
    d. Område BKB9: BRA = 11 000 m^2

2:51:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#99

§1.5 Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.5.1 Byggjegrense langs vassdrag:

a) Tiltak etter §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20 meter. Dette gjeld også i byggeområde langs vassdrag. Forbodet gjeld også landbruksvegar, massetak og nydyrking. Det kan likevel etablerast tursti, samt enkel tilrettelegging for friluftsliv. Risiko for flaum og ekstremnedbør skal uansett dokumenterast.

§1.5.2 Byggjegrense mot dyrka mark

a) Byggjegrense mot dyrka mark skal vere 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift er unnateke byggegrensa.

§1.5.3 Byggjegrense mot vatn- og avløpsanlegg:

a) Offentlege vatn- og avløpsanlegg skal ikkje overbyggast. Ny bebyggelse, inkludert garasjar og støttemurar skal ikkje plasserast slik at den er til ulempe for drift og vedlikehald av offentlege vatn- og avløpsanlegg. Det same gjeld øvrige søknadspliktige tiltak som kan vanskeleggjere drift og vedlikehald eller utskifting av slike leidningar. Slik bebyggelse og slike tiltak skal ha ein avstand til offentlege vatn- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter rekna frå ytterkant leidning/anlegg.

§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.6.1 Uteopphaldsareal

a) Minste uteopphaldsareal (MUA) er areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon.
b) MUA kan omfatte kombinasjon av private område og fellesareal for fleire bueiningar. Innanfor føresegnsområdet for sentrum og for leilegheiter og småhus utanfor sentrum skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m^2 BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
e) Følgjande krav til MUA gjeld:

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av uteareal som skal vere felles
Innanfor sentrumsavgrensinga	20 % av BRA	50 %
Leilegheiter og småhus utanfor sentrum	50 m^2 pr. 100 m^2 BRA bustadføremål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Einebustad	125 m^2 pr. bueining	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Retningsline: I oppstartsmøte skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Areal på terrengnivå kan vere opparbeidd terreng eller tak på parkeringskjellar.

§1.6.2 Leikeplassar

a) Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
b) Ved fortetting av byggjeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.

2:52:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1d05f:310034#100

c) Følgjande leikeplassar skal etablerast i samband med planlegging av bustadområde:

Tal på bustader	Type leikeplass	Krav til areal	Tilrådd avstand frå bustader	Kvalitetskrav
Små bustadområder	Sandleikeplass	50 m² - for kvar nye bustad bereknast 5 m².	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
10 - 20	Nærleikeplass	10 m² pr.bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksisterande vegetasjon og terreng
Over 150	Nærleikeplass	1500 m²	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13
Små bustadområder	Strøkleikeplass	10 m² pr.bustad	500 m	10 år og oppover

§1.6.3 Universell utforming

a) Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av alle bygg og anlegg inkludert tilkomst og uteområde.

§1.7 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Bustad

a) Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
   - Einebustad: 2 parkeringsplassar
   - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
   - Leilegheit over 60 m²: 1,5 parkeringsplassar
   - Leilegheit under 60 m²: 1 parkeringsplass
   - Hyblar <30 m² BRA innanfor sentrumssona: 0,5 plass per bueining

b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.

c) Minimumskrav for parkeringsplass for sykkel:
   - Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
   - Leilegheit/hybel: 1 plass pr. bueining.

§1.7.2 Næring og tenesteyting

a) Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
   - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
   - Forretning: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
   - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA

b) Minimumskrav for sykkelparkering:
   - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
   - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA

2:53:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#101

§1.7.3 Sentrum

a) Minst 40 % av nye parkeringsplassar skal etablerast under bakken eller i bygningar.

Retningsline: Parkeringsplassane må ikkje løysast innanfor planområdet, men det må dokumenterast korleis parkeringa skal løysast t.d. ved å nytte felles parkeringsanlegg.

§1.8 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Arealplanar skal prioritere tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarvegar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast. Det skal etablerast nye snarvegar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som minkar avstanden for mjuke trafikantar.

§1.9 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.9.1 Skilt og reklame

a) Utval for Natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m^2, flagg/vimpelstenger og utvendig belysning på bygningar innanfor føresegnsområde #1. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.
b) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar. Plassering av gatebukkar er berre tillatt i sentrumsområdet (BS). Plassering av gatebukkar er berre tillatt innanfor raude område av fortauet. Gatebukkar skal berre stå ute i forretninga si opningstid.

§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl. § 11-9 nr. 6)

§1.10.1 Landskap og estetikk

a) Bygg og anlegg skal tilpassast landskap/terrengform, kulturminne/kulturmiljø, eksisterande tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon.
b) Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og tilgrensande bygningar når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.
c) Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit nytt tiltak tilfører området nye kvalitetar eller betra energibruk.

§1.10.2 Støy

a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442/2021), eller dei retningsliner som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).
b) Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bruk innanfor raud sone i støyvarselkartet. Det kan opnast for ombygging, gjenreising eller utviding av eksisterande bygningar dersom støyfaglege utgreiingar kan dokumentere korleis eit tilfredsstillande støynivå kan sikrast.
c) Det kan opnast for støyfølsam bruk i gul støysone dersom bygningane har minst ei stille side og tilgang til ein uteplass med eit tilfredsstillande støynivå.

§1.10.3 Miljø

a) Naturtypar som er viktige for biologisk mangfald eller er leveområde for sjeldne artar, skal takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tre som blir planta på område som skal vere tilgjengelege for ålmenta skal ikkje ha allergiframkallande pollen.
b) Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

2:54:43b94f80-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#102

§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

a) Alle tiltak på freda bygg og bygg eldre enn 1850 utover vanleg vedlikehald, riving eller endring krev dispensasjon frå kulturminnelova. Slike byggesaker skal sendast fylkeskommunen for uttale før kommunen fattar vedtak.
b) Om det viser seg at verneverdige eller freda kulturminne blir råka av aktuelle tiltak, skal regional kulturminneforvalting uttale seg.
c) Bygningar som kommunen vurderer som verneverdige skal bevarast, bortsett frå ved totalskade. I samband med oppussing eller fasadeendring av bygningar som i seg sjølv, eller som del av eit miljø, har arkitektonisk eller annan kulturell verdi, kan kommunen krevje at det blir teke særlege omsyn. Påbygging og tilbygg er lov så lenge det ikkje reduserer bygningens verneverdi.

§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

§1.12.1 Skred

a) Det kan ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar i aktsemdsområde for skred, utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at området ikkje vil vere utsett for skred.

Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene som er sett i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

§1.12.2 Flaum

a) I område som kan bli råka av flaum skal det ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar, utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at tiltaka er tilstrekkeleg sikra eller oppførast på ei flaumsikker høgde.

Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene som er sett i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

§1.12.3 Grønstruktur og gangaksar

a) Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangvegar og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.

§2 Føresegner og retningsliner for arealføremål

§2.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-10)

§2.1.1 Bustader (B)

a) Bustadføremål innanfor føresegnsområde #1 skal vere konsentrert busetnad. Det kan opnast for tomannsbustad, kjedehus, rekkehus eller lavblokk. Utnyttingsgrad avklarast i reguleringsplan. Maksimal byggehøgde er 12 meter over terrengets gjennomsnittsnivå.
b) I uregulerte område er maksimum % BYA = 20 %, men BYA kan ikkje vere større enn 250 m^2. Maksimum byggehøgde er 9 meter.
c) I framtidige bustadområde kan bustader oppførast som einebustad, tomannsbustad kjedehus eller rekkehus med maksimum % BYA = 35 % og maks byggehøgde på 10 meter. Frittliggande einebustad skal ha maks BYA på 250 m^2.
d) Det kan oppførast ein bustad på kvar eigedom. Unnataket er sekundærleilegheit/ utleigedel og oppføring av kårbustad på landbrukseigedomar.

2:55:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#103

e) Frådeling av eksisterande bustadtomter kan tillatast dersom alle nye bustadtomter har gode solforhold og tilfredstillar krav til uteopphaldsareal, naturfare, støy og kan dokumentere tilfredsstillande løysingar for vatn- og avløp og overvasshandtering. Det er ein føresetnad at Statens Vegvesen gir løyve til ny eller utvida avkøyrsle til fylkesveg og riksveg.
f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsplanprosess:

Føremål	Namn	Særlege omsyn
B1	Vestre Tuppeskogen	Tilkomstvegar til friluftsområde og Musehaugen leike- og rekreasjonsområde.
B2	Gamle Gol skule	Maks %-BRA = 100 %. Det er tillatt inntil 80 bueiningar.
B3	Breidokk - eldrebo	Høg utnyttingsgrad
B10	Steinmoen vest	Tomtene skal vere minimum 2000 m² og % BYA skal maksimalt vere 15 %
B34	Vikojordet	Omsyn til landbruk. Buffer mot dyrka mark

g) Garasje/uthus kan vere opptil 50 m², med mønehøgde på opptil 4,5 m.
h) Før nye bustader blir teke i bruk, skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeidd for leik og opphald.

§2.1.2 Sentrumsområde (BS)

a) Innanfor sentrumsområdet kan det etablerast forretningar, tenestyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, bevertning, i tillegg til grøntareal og uteområde.
b) Handel og tenesteyting med høg besøksfrekvens skal lokaliserast i sentrumsområdet.
c) Mot Sentrumsvegen, torg og andre handlegater skal bygningane ha opne fasadar og publikumsretta funksjonar i første etasje.
d) Tillate % BRA skal vere minst 120 %. Maksimal byggjehøgde er 18 meter.
e) Reguleringsplanar skal sikre at storleik, form og lokalisering bidreg til å skape gode uterom og møteplassar, og at ny og eksisterande bygningsmasse blir tilpassa kvarandre.
f) Reguleringsplanen for ny/utvida kollektivterminal må sjå på trafikkavviklinga både i Sentrumsvegen og Gymnasvegen heilt frå rundkøyringa mellom Sentrumsvegen og Furuvegen. Tilhøve til Sentrumsparken må avklarast.

§2.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

a) Bygningar skal ha ei mønehøgd på mellom 6 og 15 meter.
b) Føremåla som ligg innanfor føresegnsområde #1 har same krav til byggjehøgder som sentrumsområde.
c) Regulering og utbygging av BOP22 skal ta særleg omsyn til landbruk. Det skal vere ein tydeleg vegetasjonsbuffer mellom dyrka marka og utbyggingsføremålet.

§2.1.4 Fritids- og turistføremål (BFT)

a) Innanfor føremålet kan det etablerast campingplassar, utleigehytter og anna turistretta næring.
b) BFT 1, 2 og 4 er campingplass og utleigehytter. Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 4 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m². Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggast på terrengnivå.

2:56:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#104

§2.1.5 Næringsverksemd (BN)

a) Innanfor føremålet næring kan det etablerast lett industri og lager. Etablering av ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillate.

b) Følgjande føremål skal etablerast i næringsområda:

Føremål	Namn
BN 10 Klemma	Miljøstasjon
BN 11, 12, 16, 17, 25, 27	Lett industri, verkstad, lager, engros. Ikkje ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter.
BN 18	Bensinstasjon
BN 13 og 14 Glitre	Lett industri, verkstad, lager, engros og plasskrevjande varesal i tillegg til møblar. Ikkje ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter.
BN 21 Velta	Energiverk
BN 26 Hagaskogen	Tømmerlegge

c) Omsyn som skal sikrast i enkeltområde:

Føremål Namn	Omsyn
BN1 Leirhaugen	Kulturminne, ny avkøyring
BN 13 Glitre	Gangaksar for mjuke trafikantar og gode trafikkforhold. Gangakse til sentrum
BN 14 Glitre	Skøytebane kan ikkje endrast før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på Gol.

d) Utnyttingsgrad: Maks BRA er 150 %. Mønehøgda skal ikkje overstige 14 meter og gesimshøgda skal ikkje vere høgare enn 10 meter over gjennomsnittleg planert bakkenivå.

e) Nye verksemder som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.a. grunna støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet skal ikkje plasserast i området.

f) Det skal sikrast ei buffersone på minst 10 meter vegetasjonsbelte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§2.1.6 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

a) I områda skal det etablerast kommunaltekniske anlegg som høgdebasseng, avløpsanlegg og vassverk.

2:57:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#105

§2.1.7 Kombinerte bygge- og anleggsføremål (BKB)

a) I dei kombinerte områda kan følgande føremål etablerast:

Namn	Område	Føremål	Utnytting
BKB2	Nedre sentrum	Offentleg og privat tenesteyting, plasskrevjande varehandel, næringsverksemd og bustader	Maks %-BRA 100 % Maks møne: 12 meter Maks gesims: 9 meter
BKB4	Vikojordet	Volumhandel, plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting, næringsverksemd og bustader	Maks %-BRA 400% Maks møne og gesims: 18 meter.
BKB5	Vikojordet	Volumhandel, plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting og næringsverksemd	Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB6	Storøyne aust	Volumhandel, plasskrevjande varehandel og næringsverksemd	Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB7	Storøyne	Volumhandel, plasskrevjande varehandel og næringsverksemd	Maks %-BRA 100 % Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB8	Storøyne midt	Plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting (sjå bokstav c) og næringsverksemd	Maks %-BRA 100 % Maks møne og gesims: 15 meter.
BKB9	Storøyne vest	Plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting (sjå bokstav c) og næringsverksemd	Maks %-BRA 68 % Maks møne og gesims: 15 meter.

b) For bustadføremål gjeld føresegnene for bustad (jf. 2.1.1)
c) I område BKB8 og BKB9 er det tillatt med tenesteyting med låg besøksfrekvens og få arbeidsplassar. Arbeidsplassintensiv og besøksintensiv tenesteyting er ikkje tillatt.
d) For desse områda gjeld følgande rekkefølgekrav:
    a. For område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 kan det samla byggast ut inntil 35 000 m^2 pluss parkering før det må gjennomførast trafikktellingar med oppdatering av trafikkanalyse, jamfør §1.4.2 bokstav e. Trafikkanalysen er styrande for vidare utnytting.

Retningsline: Mot gateplan skal det vere publikumsretta funksjonar. Bustader skal vere konsentrert.

§2.1.8 Idrettsanlegg (BIA)

a) I området kan det etablerast idrettsanlegg for motorsport.
b) Området skal detaljregulerast før anlegget kan takast i bruk. Reguleringsprosessen må særleg vurdere omsynet til støy, friluftsliv og sikre at det er samsvar med lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

Ingen føresegner

§2.3 Grønstruktur (pbl. § 11-10)

§2.3.1 Grønstruktur (G)

a) Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast, dersom viktige økologiske funksjonar vert sikra.

2:b8:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034ff106

§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11)

a) Innanfor LNF-område er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
b) Eksisterande bygningar i LNF-område som ikkje inngår i stadfesta reguleringsplan kan endrast og reparerast på følgjande vilkår:
- Talet på bueiningar skal ikkje endrast
- Bygga skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turvegar og liknande.

§3 Føresegner til omsynssoner

§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl. § 11-8 a)

§3.1.1 Ras- og skredfare (H310)

a) For nye bygg- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse.
b) Til omsynssone H310_1, 5000 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
c) Til omsynssone H310_2, 1000 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
d) Til omsynssone H310_3, 100 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
e) Til omsynssone H310_4, ras- og skredfare blir det vist til rapport 7/2018 frå NVE. Nye skogsbilvegar og utviding av eksisterande samt flatehogst/snauhogst skal ikkje skje før faren for skred/ras/steinsprang er utgreidd og teke omsyn til.
f) Til omsynssone H310_5 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafor desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.

§3.1.2 Flaumfare (H320)

a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast bygningar eller offentlege tiltak og installasjonar som kan ta skade av flaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna ved oppdemming.

§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

a) Bygningar som blir etablerte innanfor omsynssona, må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

§3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110)

a) Innanfor sikringssona skal det ikkje etablerast tiltak eller bli gjort fysiske inngrep som kan føre til fare for ureining av vasskjelda, jf. klausuleringsrestriksjonar Gol vassverk og kart over klausuleringssoner Gol vassverk.

§3.2 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

§3.2.1 Omsynssone friluftsliv (H530)

a) Innanfor omsynssona skal omsynet til friluftsliv prioriterast.
b) Det skal bli teke særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til området ikkje blir svekka.

2:59:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#107

§3.2.2 Omsynssone naturmiljø (H560)

a) Innanfor omsynssona skal omsynet til naturmiljø prioriterast. Områdets kvalitet, økologiske tilstand og funksjon som leveområde for artar skal takast vare på.

§3.2.3 Omsynssone kulturminne (H570)

a) I område med bevaringsverdige bygningar, kulturmiljø og kulturlandskap skal estetisk tilpassing og byggeskikk vektleggast.
b) Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningen sin verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.
c) Eksisterande «utomhusanlegg» og element som enkeltminne, vegar, brukar, steingjerde m.m. skal takast vare på eller tilbakeførast.
d) Nybygg skal ha ei plassering og utforming som harmoniserer og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og byggjeskikken i området. Det gjeld mellom anna storleik, form, materiale, detaljering og fargebruk.

Retningsliner for tiltak innanfor omsynssone kulturminne (H570):

- *Det er ikkje lov å rive bygningar avmerka som verneverdige i omsynssona med mindre forfall/skader er dokumentert i eit slikt omfang at bygninga må reknast som tapt*
- *Ved riving av verneverdige bygg skal bygninga dokumenterast fagmessig ved oppmåling og grundig beskriving av konstruksjon, rominndeling og overflater. Skildringa skal utarbeidast av antikvarisk sakkynding.*
- *Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdelar som taktekke, vindauge, dørar, panel, listverk og andre detaljar bevarast så langt det let seg gjere. Dersom eldre bygningsdelar ikkje let seg bevare skal det lagast eksakte kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut.*
- *Tilbakeføring av bygninga eller delar av den til ein tidlegare fase i bygninga si historie bør gjerast på dokumentert grunnlag.*
- *Før planlagde fasadeendringar, tilbygg og nybygg på bygningar som er avmerka som verneverdige i omsynssona, skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Søknad om tilbakeføring skal også sendast fylkeskommunen før vedtak fattast. Buskerud fylkeskommune skal og ha tilsendt kopi av vedtak i sakar der fylkeskommunen har uttalt seg.*
- *Nye bygningar, tilbygg/påbygg og andre tiltak skal underordne seg og tilpasse seg det bevaringsverdige kulturmiljøet i volum, form, fasadeutforming og materialbruk.*

Retningsliner for Musehaugbråten:

- *Kulturmiljøet inneheld bevaringsverdige tufter, tun, rydningsrøyser, steingjerder, slåttemark og åkerlappar. Landskapet (terreng og vegetasjon) med innehaldande kulturminne innanfor denne sona skal bevarast slik det er i dag. Det er ikkje lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminna som inngår i landskapet. Det må ikkje førekome nokon form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innanfor denne sona utan løyve frå kulturminnemyndet. Skånsam skogsdrift kan gjennomførast, men må avklarast med kulturminnemynde.*

2:60:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#108

§3.3 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk (pbl. § 11-8 d)

§3.3.1 Kulturminne og kulturmiljø (H730)

a) Tiltak på freda bygg, utover vanleg vedlikehald er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad om løyve til inngrep i eit freda kulturminne innafor omsynssone § 3.2.3 bokstav d) skal sendast kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagd utført. Alt vedlikehald må skje med tradisjonelle materiale og metodar, og større vedlikehaldsarbeid bør også meldast.
Alle tiltak som kjem i direkte konflikt med eller ligg i nærleiken av eit kulturminne/kulturmiljø freda etter kulturminnelova skal sendast kulturminneforvaltninga til uttale, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

b) Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningens verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.

§3.4 Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl. § 11-8 e)

§3.4.1 Krav om felles planlegging (810)

§3.4.1.1 For arealet innanfor omsynssona skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan.

§4 Føresegner til føresegnsområde

§4.1 Føresegnsområde #1: Sentrum (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Føresegnsområde #1 omfattar øvre sentrum (BS), inklusiv BOP1 og BOP18.
b) Nye kulturarenaer skal etablerast innanfor føresegnsområdet.
c) Føremåla som ligg innanfor føresegnsområde #1 har same krav til byggjehøgder som sentrumsområde.

2:61:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#109

2:62:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#110

PETTER KRISTIANSEN A.s

Gol Bygningsråd

3550 GOL

8904354
05.03.90 009 233 PHM

Torpo 2. mars 1990.

SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG ENDRING FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I VIKOFELTET G.NR. 9, B.NR. 233.

Viser til møte 13.02.90 på teknisk etat vedrørende bygging av terassehus på ovennevnte felt.

Som kjent er deler av feltet tidligere godkjent for terassehusbebyggelse. Den gang var det også søkt om endring av reguleringsbestemmelsene og endringen ble betraktet som mindre vesentlig. Når man i tillegg ser på NBi's definisjon av antall etasjer (se vedlagt NBi blad) på terassehus skulle dette tilsi at dette prosjekt må få lik behandling som feltet forøvrig.

Terassehuset ønskes plassert som vedlagte situasjonsplan viser, samtidig som seksjon nr. 1,2,3 og 4 ikke blir bygd. Tomt for disse seksjonene er tenkt benyttet som garasjeplass og biloppstillingsplass. Vi mener løsning som her er skissert er meget positiv for feltet, med følgende begrunnelse:

1. Utnyttelsesgrad reduseres.
2. Betydelig større lekeareal.
3. Mindre trafikkbelastning av øvre del av feltet.
4. Terassehus tilsier meget god sikring av skråning mot Veltavegen.
5. Øvre del av feltet egner seg vesentlig bedre til boligformål, enn området nede i svingen.

Vi håper på et positivt svar på vår søknad, og ser fram til et fortsatt godt samarbeid med Gol Kommune.

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Eril Eskild
salgssjef

HOVEDKONTOR
Dyrmyrgt. 45
Postboks 143
3601 Kongsberg
Tlf. (03) 73 25 80
Telefax (03) 73 67 60

Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 5 49 69 22

DISTRIKTSKONTOR
Hallingdal,
3579 Torpo
Tlf. (067) 83 285
Telefax (067) 83 433

Semsvn. 48 b
Postboks 534
3671 Notodden
Tlf. (036) 11 511
Telefax (036) 12 266

Oslovn. 14–16,
Postboks 317
3501 Hønefoss
Tlf. (067) 23 833
Telefax (067) 26 370

Kreftingsgt. 37
Postboks 895 LFØ
3002 Drammen
Tlf. (03) 83 02 30
Telefax (03) 83 30 84

E18 118
Postboks 94
3170 Sem
Tlf. (033) 33 455
Telefax (033) 33 470

2:63:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#111

NBI Byggforskserien

UDK 728
721.011.7

Stikkord: terrassehus, terrengtilpasning, areal- og bebyggelsesplan

Areal- og bebyggelsesplaner

Boliger i bratt terreng
Terrassehus

Planløsning

A 312.224

Våren 1984

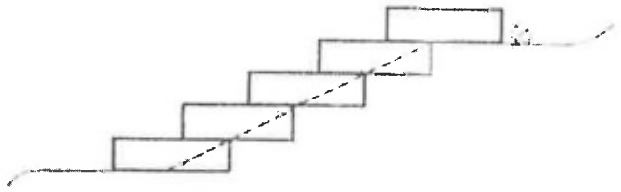
0 GENERELT

01 Dette bladet behandler planlegging av boligområder med terrassehusbebyggelse, men omtaler også en del forhold som er felles for boligbygging i bratt terreng. Det er lagt vekt på å fremheve utearealenes betydning og nødvendigheten av en grundig og samordnet planlegging allerede på reguleringsplanstadiet.
Bladet gir en orientering om terrassehustyper og en oversikt over en del spesielle bruksmessige og byggetekniske problemer som knytter seg til denne bebyggelsesformen.

02 Det er de senere årene blitt stadig mer aktuelt å bygge boliger i bratt terreng, dvs. terreng med helningsvinkel over ca. 12° (1:5). Den bebyggelsesformen som bør velges, vil bl.a. være avhengig av terrenghelling, ønsket utnyttelseesgrad, områdets omgivelser m.v.
Terrassehusløsninger er først og fremst aktuelle på terreng med stigningsforhold 1:3 - 1:1 (18° – 45°) i områder der det er forutsatt en høy utnyttelsesgrad.
På terreng med stigningsforhold opp til ca. 1:2 (26°) kan konsentrert småhusbebyggelse være et alternativ.

03 Med terrassehus menes flerfamiliehus hvor bygningen følger hellingen på terrenget. De enkelte boligene blir dermed forskjøvet i forhold til hverandre slik at de får terrasse på taket til den nedenforliggende boligen.
Terrassehus gir mulighet for konsentrert utbygging av tidligere vanskelig bebyggbare skråninger. Bebyggelsesformen muliggjør god terrengtilpassing, og enkelte terrassehustyper kan også gi den enkelte boligen bakkekontakt forutsatt at terrenget ikke er for bratt.
Terrassene gir hver bolig mulighet til et attraktivt privat oppholdsareal.

04 Etablering av tilfredsstillende atkomst og felles utearealer er et generelt problem ved bygging i bratt terreng og vil også være et hovedproblem ved terrassehusbygging. Bygging i bratt og vanskelig terreng stiller samtidig spesielle produksjonstekniske krav som det må tas hensyn til ved planleggingen.
Mange av leilighetene i terrassehus vil bare kunne få ensidig belysning. Dette stiller spesielle krav til planløsningen og vil begrense leilighetsstørrelsen, alternativt kreve leiligheter på to plan.
En del lyd- og byggetekniske forhold er spesielle for terrassehus. Det gjelder i første rekke lydoverføringer fra terrassene, fundamenteringen og den tekniske utførelsen av terrassene.
Også VVS-anleggene i terrassehus vil ofte kreve spesielle løsninger.



05 Boligpolitiske, økonomiske og produksjonstekniske forhold blir ofte tillagt avgjørende vekt ved utbygging av boligområder. Ved bygging i bratt og vanskelig terreng er det spesielt viktig at dette ikke går på bekostning av de bruksmessige, landskapsmessige og estetiske kvalitetene. Dette behøver nødvendigvis ikke bety høyere utbyggingskostnader. En god terrengtilpassing av veger og bygninger vil f.eks. kunne spare kostbare terrengarbeider, støttemurer m.v., og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke vil bety reduserte omkostninger til nyanlegg og nyplantinger.
Utnyttelsesgrad, boligtyper og boligstørrelser bør avpasses etter terrengets muligheter og begrensninger og ikke låses fast med politisk bindende vedtak før alle konsekvenser av utbyggingen er tilstrekkelig klarlagt.

06 Bygningsloven og byggeforskriftene har ikke egne regler for terrassehus, men enkelte bestemmelser vil være spesielt aktuelle:

- Bygningslovens § 66 som forutsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot synking, vannsig, flom, ras e.l.
- Bygningslovens § 69 som krever at det i nødvendig utstrekning skal sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn
- Vedtekt til bygningslovens § 74 i en del større kommuner med krav om at bygninger med større høydedifferanse enn 10,0 m fra hovedinngang til entrégolv skal ha heis
- Byggeforskriftenes kap. 26:31 som stiller krav om atkomst til bygninger med felles inngang for flere enn 4 leiligheter
- Byggeforskriftenes kap. 44:21 som gir bygningsrådet adgang til å godkjenne alternativ utforming av rekkverk på terrassene
- Byggeforskriftenes kap. 45:21 som forutsetter at utvendig nedløpsrør fra flate tak bare kan brukes etter godkjenning av bygningsrådet
- Byggeforskriftenes kap. 55:33 som stiller krav om at bygning i tre eller flere etasjer skal oppføres som branntrygg bygning. Dette innebærer at terrassehus i de fleste tilfeller må oppføres som branntrygg bygning.

07 Henvisninger
Planløsningsblad:

- G 241.123 Kart- og markarbeid. Underlag for bebyggelsesplaner
- A 312.110 Veg- og parkeringssystemer i boligstrøk
- A 312.210 Lekearealer i boligområder. Plankrav
- A 316.211 Bevaring av eksisterende vegetasjon i byggeområder
- A 330.222 Fasadelengde
- A 333.021 Boliger i bratt terreng. Hus- og veiplassering

Ettertrykk forbudt

2:64:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#112

162 *Kjørevegene* i boligområder hvor trafikkbelastningen er liten bør planlegges og dimensjoneres med nøktern vegstandard for lave hastigheter. Smale og svingete veger tvinger bilisten til lav hastighet og er samtidig lettere å tilpasse terrenget uten for store terrenginngrep.
Vegene bør alltid prøvestikkes i terrenget før vegtraseene blir endelig fastlagt.
Hus- og vegplassering i bratt terreng er nærmere behandlet i planløsningsblad A 333.021, veg- og parkeringssystemer i boligstrøk i A 312.110.

17 Flatereguleringsplan

Reguleringsplanen kan innbefatte bebyggelsen, men vil ofte være utformet som en flatereguleringsplan som bare angir reguleringsformålene - og for byggeområdene utnyttelsesgrad og etasjeantall - uten å redegjøre nærmere for detaljer i planen.
En flatereguleringsplan gir derfor større frihet ved senere utforming av bebyggelsen, men er samtidig et utilstrekkelig grunnlag til å bedømme de forskjellige konsekvensene av utbyggingen.
Ved bygging i bratt terreng må flatereguleringsplanen derfor alltid suppleres med en illustrasjonsplan (bebyggelsesforslag), helst også modell, som viser hvordan planen er tenkt oppfylt.

18 Illustrasjonsplan/bebyggelsesplan

181 *Alternativer.* Ved utarbeidelse av planen bør det foretas en grundig analyse av de alternative vegsystemene og utbyggingsmønstrene som er mulige.
Det er viktig å få klarlagt og ta hensyn til de forholdene som erfaringsmessig skaper størst problemer ved bygging i bratt terreng - og de spesielle problemene som knytter seg til forskjellige typer av terrassehusbebyggelse.
Den tradisjonelle terrassehustypen med utvendig trappeatkomst har f.eks store svakheter når det gjelder tilgjengelighet og mulighet for anlegg av fellesarealer i tilknytning til boligene. Det bør derfor legges vekt på å finne andre løsninger, ev. kombinerte løsninger som kan eliminere eller redusere disse ulempene.

182 *Felles oppholds- og lekearealer* har stor trivselsmessig betydning for boligområdet, men er vanskelig å få tilfredsstillende etablert i bratt terreng. Det er derfor viktig å reservere de flatere partiene av området til slike formål og i størst mulig grad la bygningene oppta nivåforskjellene.
Lekearealene må lokaliseres på solrike områder og slik at de er eller kan bli skjermet mot ugunstige klimapåkjenninger.
Detaljerte krav til størrelser og utforming må stilles i reguleringsbestemmelsene, se pkt. 194.

183 *Vegetasjonen* i et utbyggingsområde er en viktig ressurs som på en rekke måter kan bidra til å øke utearealenes og boligmiljøets kvaliteter. Bevaring av eksisterende vegetasjon og naturmark betyr også økonomiske innsparinger i forhold til nyanlegg og nyplantninger.
Ved bygging i bratt terreng kan imidlertid bevaring av vegetasjonen by på spesielle problemer - kanskje særlig risikoen for avskjæring av sigevannet i skråningen - som det må tas hensyn til ved planleggingen.
Vegetasjonsområdene som det er mulig og hensiktsmessig å bevare, må tegnes inn på illustrasjonsplanen og nødvendige tiltak for sikring tas inn i reguleringsbestemmelsene, se pkt. 195.

184 *Bebyggelsens plassering og utforming* er som tidligere nevnt avhengig av vegsystemet og hensynet til utearealene og bevaringsverdig vegetasjon. Topografien og fjernvirkningen av bebyggelsen er også medbestemmende for plassering, utforming og dimensjonering av bygningene, se pkt. 31.
Der det er mulig å løse opp bebyggelsen i mindre enheter, vil dette som regel gjøre det lettere å få brukbare atkomstforhold, kontakt med fellesarealene og god tilpassing til landskap og terreng.
Husene bør i likhet med vegene alltid prøvestikkes i terrenget slik at ev. endringer kan foretas før reguleringsplanen går til stadfestelse.

19 Reguleringsbestemmelsene

I reguleringsbestemmelsene kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om forhold som er mindre egnet for fremstilling på reguleringskartet, jf. bygningslovens § 26.

Ved bygging av terrassehus i bratt terreng er det spesielt viktig å få entydige bestemmelser om følgende:
- vegenes stigningsforhold
- bebyggelsens høyde
- bebyggelsesplanen
- utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområdene, herunder terrengplanering og bevaring av eksisterende vegetasjon.

191 *Stigningsforholdet* på kjørevegene må ikke overstige 1:10. Stigningsforholdet på gang- og sykkelveger som danner hovedatkomster til bebyggelsen, må ikke overstige 1:20 med unntak for kortere strekninger som kan ha stigningsforhold maks. 1:12.

192 *Bygningshøyden* på terrassehus kan vanskelig fastlegges med etasjeantallet alene. I tillegg til antall etasjer må det derfor angis maks. bygningshøyde over ferdig planert terreng, ev. bør også maks. gesimshøyde for de enkelte bygningene angis på bebyggelsesplanen, se fig. 192.

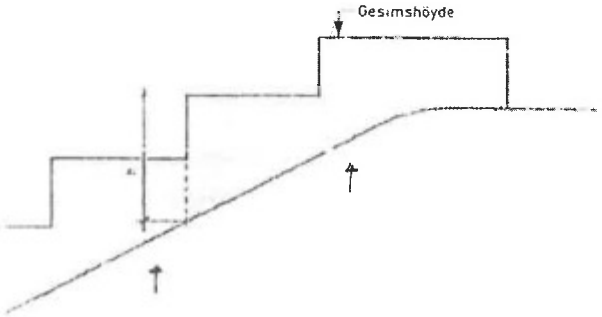


Fig. 192
Maksimal gesimshøyde og bygningshøyde (h) over ferdig planert terreng

193 *Detaljert bebyggelsesplan* må være innsendt og godkjent av bygningsrådet, ev. stadfestet, før søknad om byggetillatelse for de enkelte bygningene kan behandles.

194 *Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal* må vises på utomhusplan, f.eks. i målestokk 1:200.
Utomhusplanen må være godkjent av bygningsrådet før byggearbeidene igangsettes.
Det må i reguleringsbestemmelsene stilles konkrete krav til størrelser, utforming og lokalisering av lekeplasser og andre fellesarealer jf planløsningsblad A 312.210.

195 For *sikring av bevaringsverdig vegetasjon i anleggstiden* må det vises innsendt riggplan og inngjerdingsplan som må være godkjent før byggearbeidene tar til, jf. byggdetaljblad A 513.710. Det vises også til planløsningblad A 316.211 og byggdetaljblad A 514.115.

2 Terrassehustyper

21 Generelt

Terrassehusbebyggelse kan deles inn i følgende tre hovedtyper avhengig av naboskiller og atkomstmåter, se fig. 21 a, b og c:
- Terrassehus med vegatkomst
- Terrassehus med trappeatkomst
- Terrassehusflak

Disse tre hovedtypene som har sine karakteristiske bruksmessige fordeler og ulemper, er det i praksis ofte hensiktsmessig å kombinere eller tillempe slik at ulempene reduseres og fordelene utnyttes.

2.65.43b94f80-ab34-4c5...e2bb-27e2bb1ad05f:310034#113

GOL KOMMUNE

Petter Kristiansen A.S
v/Erik Eskild

3579 TORPO

Gol, 08 .03 .90

Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
04354/89	009/233	PHM

SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG ENDRING FRA REGULERINGS-BESTEMMELSENE I VIKOFELTET GNR. 9, BNR.233

Jeg viser til Deres brev den 02. d.m..

"Situasjonsplan" manglet som vedlegg til Deres brev.

Angående omregulering viser jeg til at Medgård vil ordne med kunngjøring av reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslova § 27 - 1 nr 1.

Vedkommende definisjon av etasje kan jeg ikke se at NBI planløsning A 312.224 omtaler eller gir noen definisjon av etasje. Denne definisjonen går imidlertid klart og entydig fram av byggeforskriftene kap 23:11. Jeg viser for øvrig til B- nytt nr 2 - 1989 "Nå må vi telle etasjer !!!!"

Søknad om reguleringsendring blir forelagt bygningsrådet så snart arbeidssituasjonen gjør det mulig, og framlegg til reguleringsendring i form av kart og eventuelle endra reguleringsbestemmelser ligger føre.

Med helsing

Per Helge Myklebust
Avd.leder

VEDLEGG: B-nytt nr 2 1989 side 1.

Kopi til: Elektriker- Service A/S, 3550 Gol
Ivar Roe, 3550 Gol

SENDT 08.03.90 H.R.

VIKOFELT/TXTPHM

2:66:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#114

Benytt

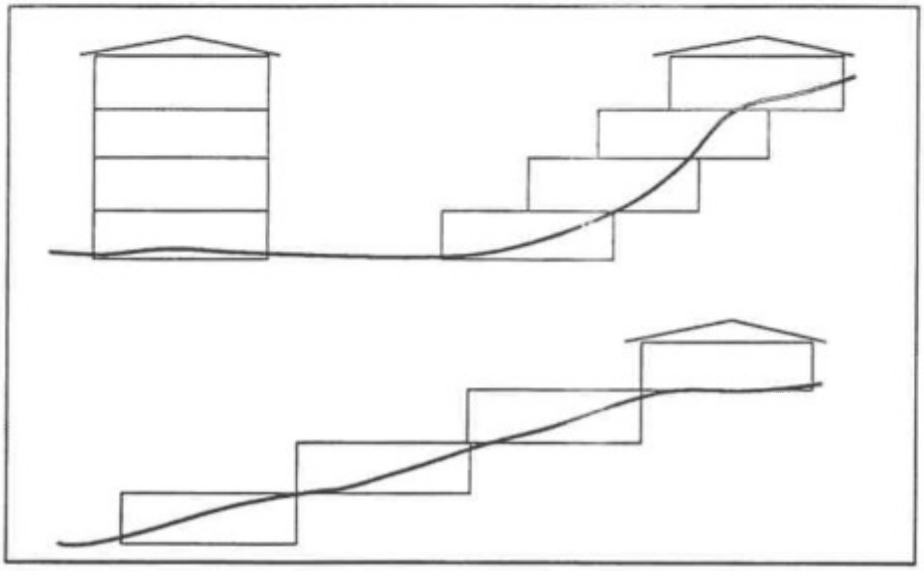
Nr 2 - 1989

Benytt sendes gratis til alle bygningsråd, fylkesmenn og registrerte mottakere av vårt veiledningsstoff. Benytt inntas dessuten i Byggenormserien. Benytt bringer nytt om regelverk og bruken av det, samt tanker vi har om utviklingen innen vårt fagområde.

Statens bygningstekniske etat | Postboks 8185 Dep, 0034 OSLO 1 | Telf (02) 20 80 15

BYGGEFORSKRIFT 1987

Nå må vi telle etasjer !!!!!!



I dette Benytt gjengir vi et kort sammendrag fra to rapporter om branner i terrassehus. Felles for de to terrassehusene som brant ved årsskiftet var, i tillegg til tekniske mangler, også problemer med å telle etasjer.

Byggeforskrift 1987 kap 23:11 definerer etasje som plan som ligger over hverandre og som inneholder hoveddel eller tilleggsdel. Dette må vi holde sammen med utgangspunktet i plan- og bygningslovgivningen om at to eller flere bygningskropper som faktisk (om enn i ubetydelig grad) er sammenbygd, utgjør én bygning. Bygningskropper som er sammenbygde i ett punkt eller i én linje vil derved utgjøre én bygning. Ligger de over hverandre vertikalt eller diagonalt, ja da er det bare å telle etasjer. I eksemplet over disse linjer, viser vi fire-etasjers bygninger.

Etasjeantallet er avgjørende for hvilke branntekniske krav som stilles til bygningen. Riktig telling av etasjene er derfor nødvendig for å nå frem til det sikkerhetsnivå som er fastlagt gjennom Byggeforskrift 1987.

Når vi undersøker bygninger etter brann, finner vi alltid mangler i forhold til kravene i byggeforskriften. Manglene har alltid betydning for brannspredningen! Det er tydelig at etterlevelsen av regelverket må bedres. Det gjelder både ved oppføring av bygning og senere. Vi kan begynne i det små med å telle etasjer, slik at vi finner det riktige kravsnivået. **Og, så kan vi jo følge det nivået!**

Innhold

Side 2
Delegering av bygningsrådets gjøremål

Side 3
To branner i terrassehus

Side 4
Byggeforskrift med alle krav

Klage og byggeforskrift

En jurist til "i hus"

Side 5
1-steins teglskorstein

Side 6
Heis, rulletrapp og rullebånd

Side 7
Installasjon og reparasjon av røykkanal og ildsted

Side 8
Presentasjon av statiske beregninger

Samarbeidsutvalget BA-1993

2:67:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#115

4

Blankettan er utforma i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og skal godtakast i alle kommunar. BF87 kap. 14.1

☒ **SØKNAD OM BYGGELØYVE**
for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr pbl § 93
(søknad m vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningslova
- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjonar og anlegg, § 84
- ☐ - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86 a

(ved melding skal berre rubrikkar merka med **M** *fyllast ut)*

Til bygningsrådet i: GOL KOMMUNE

GOL KOMMUNE
Teknisk etat
90D1426
Dato: 21.03.90 | Arkiv: 009/233 236 | Saksbeh.: PHM

Kommunenr. | Bygningsnr. | Godkjent søk nr. 1990/70
Godkjent 19 | Igangsett 19 | Bygningsråd (130) | Tatt i bruk 11.06.19

Søknaden / meldinga gjeld

M Eigedom/ byggestad: Gnr. 9 | Bnr. 233 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse:

M Type arbeid: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling ☐ Anna - spesifiser

M Type bygg: ☒ Bustad ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bustad ☐ Drifts-bygning ☐ Anna - spesifiser: TERASSELEILIGHETER

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedlekter ☒ Plan
Dispensasjonen gjeld: ETASJETAL

Vedlegg

M pbl § 94 3, BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
☒ Fasade-teikningar ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-teikningar ☐ Statiske utrekningar
☐ Rapp. om grunnundersøkingar ☐ Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter
Andre vedlegg:

Melding til GAB

Skal fyllast ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Koordinatar
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesakreferanse mm.

Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving

M Byggherre	**M** Søkar / meldar
Namn: ELEKTROKJERSERVICE	Namn: PETTER KRISTIANSEN AS
Adresse:	Adresse:
Postnr.: 3550 Poststad: GOL Tlf.: 75300	Postnr.: 3579 Poststad: TORPO
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentleg verksemd	Tlf.: 067-63265
Dato: 15/3-90 Sign.: Olav Mudgard	Dato: 15/3-90 Sign.: PETTER KRISTIANSEN AS

K-blankett **5131 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-88

2:68:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#116

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MELDINGA

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan sinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

M Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttingsgrad: 75 %

M Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

M Avstandar pbl § 70, BF 87 kap. 30, Veglova

	Minste avstand frå det plantagde bygg til:	Vegmidte	Annan bygning
		30	

Avstanden er målsett på situasjonsplan [ ] Ja [X] Nei

Går det høgspent kraftlinje/kabel over tomta [ ] Ja [X] Nei

Tilkomst Veglova pbl §§ 66,67

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøyringsløyve gjeve	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunen sitt avkj.løyve gjeve	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn	[X] Ja	[ ] Nei

M Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold [ ] Ja [ ] Nei

M Bygge-grunn — [ ] Fjell [X] Grus [X] Sand [ ] Leire [ ] Anna — -spesifiser:

M Fundament — [ ] Grunnmur [X] Bankett/såle [ ] Pelar [ ] Anna — -spesifiser:

M Vass-forsyning pbl §§ 65,67 — Tilknytta: [X] -offentleg vassverk [ ] -privat vassverk [ ] -anna privat vassforsyning Innlagt vatn [ ] Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn — -spesifiser:

M Avløp pbl §§ 66,67 — [X] Off. avløpsanlegg [ ] Privat avl.-anl. — Skal det install vasskløsett [ ] Ja [ ] Nei — Er utsleppsløyve gjeve [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42 — [ ] Sjølvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør

Drensvatn vert ført til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvatn — Takvatn/overvatn vert ført til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis pbl § 108a, BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, vert eigen søknad krevd

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjar			
Antall bruksetningar (bustadar)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Skal fyllast ut av kommunen

Materialar i bærekonstr.

-vertikale konstr (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Anna

- horisontale konstr (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Anna

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Anna

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr anlegg [2] Oljefyrd eldstad [3] El [4] Oljefyr-anl./el [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyrd eldst./el [7] Oljefyrd eldst./ved [8] El./ved [9] Anna

Etasje-spesifikasjon

Etg	ant. bu stad-er	Bruksareal bustad	anna	totalt
Sum				

Bustadspesifikasjon/adresse til bygningen

Bustad nummer	Bruks-areal til bustad	Ant rom	Kjøk -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenamn	Gate/omr kode el. gnr	Hus nr eller bnr	Evt bokst./ fest enr.	Evt under-nr

TEKNISKE KRAV

skriv ikkje her

BF 87 kap. 12 — Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system [X] Ja [ ] Nei

Brann-vern

Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse [X] 1 [X] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ikkje krav

-gje nærare opplysningar

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
- branncellenndeling	[X] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- arealgrenser/ brannveggar	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- rømmingsvegar	[X] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
brannalarm/røykvarslar	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- sløkkingsreiskap	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
brannventilasjon/ sprinklar	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

BF 87

Kap.	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
23:2, 41 og 43:2	- å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
42	- grunn og fundament	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 43	- bygningsdelar	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 45	- heis,rulletrapp,rullande fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjonar og antenner	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikring	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 52	- lydforhold	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og lettleik	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

Dei tekniske krava i plan- og bygningslova og byggforskriftene vert rekna som oppfylt dersom det vert nytta metodar, materialar og utføringar etter Norsk Standard (NS), men bygningsstyremaktene kan ikkje krevja at Norsk Standard vert følgt. Vert det brukt andre metodar, materialar eller utføringar, kan det verta nødvendig å dokumentera at dei valde løysingane held mål. Dette kan føra til lenger saksbehandlingstid.

2:69:43b9413b-ab34-46a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#117

KOPI AV
NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

for eigedom: Gnr. 9 | bnr. 233 | festenr. | seksjonsnr.

Eigar/festar: ELEKTRIKERSERVICE

Adresse: 3550 GOL

Til bygningsrådet i:

GOL KOMMUNE

3550 GOL

For ovannemnde eigedom er det i samsvar med føresegnene i § 84 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgjande nabovarsel:

De vert med dette varsla om at følgjande søknad/melding er send til bygningsrådet

☐ Søknad om delingsløyve

☐ Søknad om løyve til å feste bort del av eigedomen (meir enn 10 år)

Eigedomen skal nyttast til: ☐ bustadhus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentleg verksemd ☐ landbruk/fiske ☐ naturvern ☐ offentleg friluftsområ. ☐ off. veg ☐ anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☒ Søknad om byggjeløyve for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl. § 93

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - varige konstruksjonar og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenbuar som ikkje finn arbeida tilfredsstillande, kan krevja at melding blir behandla som søknad om byggjeløyve. Slikt krav må vera kome fram til bygningsrådet innan to veker etter at dette varslet er sendt.

Kva slag arbeid: ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Under bygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring ☐ Anna beskriv

Kva slag bygg: ☒ Bustad ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Drifts-bygning landbruk ☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverkstad ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank-/behaldaranl. ☐ Underjord anlegg ☐ Hallar/be-drift i fjell ☐ Tribunar ☐ Idrettsanlegg ☐ Anna beskriv: TERASSELEILIGHETER

☐ Søknad om bruksendring - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91 a

Frå: Til:

☐ Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 frå føresegner i: ☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommune-plan ☐ reguleringsplan ☐ byggje-plan

Søknaden/meldinga kan De sjå på bygningsvesenet sitt kontor Adresse: 3550 GOL

Eventuelle merknader må vera komne til bygningsrådet innan 2 veker etter at dette varslet er sendt

Stad: TORPO | Dato: 15.3.90 | Underskrift: Olav Holgard

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5126 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1.88

2:70:43b94f30-ab34-4c6a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#118

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering gjeld kvitteringa berre for mottakinga av varslet. Dersom nabo/gjenbuar ikkje har noko å merka, kan dette eventuelt skrivast i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenbuar eigedom				Postverket si kvittering for rekommandert sending		Personleg kvittering for motteke varsel	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
7	31			OSLO LYSVERKER v/GRØNBY		Dato 20/3-90	Sign. O. Kringlen/B. Mordre
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad			
VIKOFELTET, GOL				3550 GOL			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
9	234			HALLINGDAL BYGGELAG			
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad	93	Dato 20/3-90	Sign.
VIKOFELTET, GOL				3550 GOL			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
9	234			IVAR ROE		20/3-90	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad	94	Dato	Sign.
VIKOFELTET, GOL				3550 GOL			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
9	3			OLAV VIKO			
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad	95	Dato 20/3-90	Sign.
VIKOFELTET, GOL				SENTRUMSVEGEN 48 3550 GOL			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse / Postnr. / - stad		Dato	Sign.

Det vert attestert at det d.d. er innlevert rek. sending til ovannemnde adressatar

Samla tal av sendingar: 3 tre

Sign.

OSLO 20-3-90 3550

(12)

GOL KOMMUNE

Petter Kristiansen A/S

3579 TORPO

Gol, 27 .04 .90

Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
01426/90	009/233	PHM

ELEKTRIKER-SERVICE V/ OLAV MEDGARD - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR TERASSELEILIGHETER - MERKNADER TIL BYGGJESØKNAD

Eg syner til samtalar om byggjeprosjektet, seinast til samtale med ark Jacobsen 26.04..

Bygningsrådet vart orientert om byggjeplanane i møtet den 23.04.

Det ligg føre nabomerknad frå Oslo Lysverker den 27.03. Vedlagt fylgjer kopi av merknaden.

Av byggjesøknaden går det fram at bygget vert ført opp i bygningsbrannklasse 2.

Bygningen er ifylgje byggjeforskriftene kap 23:11, jamfør NS 3490 definisjon av hovuddel og tilleggsdel, **5 etasjar**. Krav til bygningsbrannklasse er då **bbkl 1**. Øverste etasje kan førast opp i bbkl 3 føresett at underliggjande etasjeskiljar er A60 og at brannvesenet med sin innsats kan kontrollere ein brann i etasjen.

Sett på bakgrunn av dette må byggjeplanane endrast.

Med helsing

Per Helge Myklebust

Per Helge Myklebust
Avd.leder

VEDLEGG

Utskrift til: Elektrikeı - Service, 3550 Gol
K. J. Jacobsen, 3550 Gol

Sendt 27.04.90 M.A.

TERASSE/TXTPHM

Adresse: 3550 Gol

Telefon: 067-74 100

Bankgiro: 9211.05.00051
Postgiro: 5 49 84 07
Postgiro skatt: 1 20 61 76

2:72:43b94f90-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034ff120

(13)

9001426

14.05.90 | 007/233 | P.H.M.

Gol Bygningsråd
v/Myklebust

3550 GOL

Torpo 10. mai 1990.

VEDRØRENDE MERKNADER TIL BYGGESØKNAD TERRASSELEILIGHETER PÅ G.NR. 9,B.NR. 233.

Viser til Deres brev av 27. april 1990, og telefonsamtale fredag 4. mai 1990, og kan meddele at bygningen oppføres med vegger i betong og etasjeskiller i betongelement. Dette tilfredsstiller krav til bygningsbrannklasse I.

Etasjeskille mellom 4. og 5. etasje blir også utført med betongelement, og vil dermed oppfylle A60 krav.

Vi mener at bygningen med dette tilfredsstiller de krav som er satt og vi håper på en velvillig behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Erik Eskild
salgssjef

2:73:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#121

Petter Kristiansen AS

Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 5 49 69 22

Kongsberg
Dyrmyrgt. 47
Postboks 143
3601 Kongsberg
Tlf. (03) 73 25 80
Telefax (03) 73 67 60

Hallingdal
3579 Torpo
Tlf. (067) 83 285
Telefax (067) 83 433

Notodden
Semsvn. 48 b
Postboks 534
3671 Notodden
Tlf. (036) 11 511
Telefax (036) 12 266

Ringerike
Oslovn. 14 - 16
Postboks 317
3501 Hønefoss
Tlf. (067) 23 833
Telefax (067) 26 370

Drammen
Kreftingsgt. 37
Postboks 895 LFØ
3002 Drammen
Tlf. (03) 83 02 30
Telefax (03) 83 30 84

Vestfold
E 18 nr. 118
Postboks 94
3170 Sem
Tlf. (033) 33 455
Telefax (033) 33 470

(14)

Gol Kommune
Teknisk Etat v/Myklebust

3550 GOL

Torpo 16. mai 1990

VEDR. BYGGEMELDING FRA PK AS PÅ TERRASSELEILIGHETER.

Konfererer telefonsamtale 16. mai 1990, og deres bekreftelse på at vår sak vil bli lagt fram i ekstraordinært bygningsrådsmøte i dag 16. mai 1990.

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Erik Eskild
salgssjef

Kopi: Rådmann i Gol Kommune

2:74:43b94f80-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#122

G O L K O M M U N E

M Ø T E B O K F O R B Y G N I N G S R Å D E T

SAK NR. B 056/90

Møtedato:	Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
16.05.90	01426/90	009/236	PHM

BYGGHERRE: Elektriker-Service
BYGGJEPLASS: "Vikofeltet"

ELEKTRIKER-SERVICE V/ OLAV MEDGARD - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR TERASSELEILIGHETER

SAKSDOKUMENT:
-1. Søknad datert 02.03.1990.
-2. Brev frå Ivar Roe datert 05.03.90.
-3. Brev datert 08.03.90.
-4. Søknad om byggjeløyve datert 15.03.1990.
-5. 2 sett teikningar i M = 1: 100, tegn nr 130.01A
-6. Situasjonskart i M = 1: 1000, tegn 130.02
-7. Kvittering for sendt nabovarsel datert 15.03.90.
-8. Søknad om ansvarsrett datert 15.03.90.
-9. Minibrev 12.03.90 vedlagt situasjonsplan dat 26.02.90
-10 Minibrev 16.03.90.
-11 Nabomerknad frå Oslo Lysverkler datert 27.03.90
-12 Brev til Petter Kristiansen A/S 27.04.90.
-13 Brev frå " " 10.05.90.
-14 Brev frå " " 16.05.90.

Kfr tidlegare saker:
- B 116/89 og B 152/89 - omregulering.
- B 154/89 og BF 215/89 - søknad om rekkjehus.
- BF 20/90 søknad om deling av grunneigedom.

OPPLYSNINGAR:
Elektriker - Service A/S ved anmeldar Petter Kristiansen A/S søkjer om byggjeløyve for oppføring av terassehus på ein parsell av gbnr 9/233 godkjendt frådelt i sak BF 20/90 og tildelt registernummer gbnr 9/236.

Arealet var opprinneleg regulert for einebustader, men vart omregulert i sak B 116/89, jamfør sak B 152/89. Etter reguleringsføresegnene kan tomta bebyggast med bustadhus i 1 etasje. Grunnflate inkludert garasje skal ikkje overstige 25% av tomtens nettoareal. Lofts- og/ eller underetasje kan innreiast i samsvar med byggjeforskriftene der tilhøva ligg til rette for det.

I samband med oppføring av rekkjehus på gbnr 9/233 no gbnr 9/235 vart den aktuelle tomta for terassehus reservert for parkering/ biloppstilling i sak B 154/89 og BF 215/89. Dette vedtaket er så oppheva i sak BF 20/90 i samband med frådeling av tomt.

2:75:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#123

I saksdokument nr 1 søkjer Petter Kristiansen A/S om mindre vesentleg endring frå reguleringsplanen. Det vert vist til tidlegare omregulering for liknande byggjeprosjekt innan planområdet, samt at bygningsrådet betrakta endringa då som mindre vesentleg. Søkjaren opplyser at seksjon 1 - 4 (tidlegare Rekkje 1 i sak B 154/89) går ut og vert nytta til garasjeplassering og biloppstillingsplass. Søkjaren viser til at prosjektet er positivt for feltet av fylgjande grunnar:

1. Utnyttingsgrad reduseres.
2. Betydelig større lekeareal.
3. Mindre trafikkbelastning av øvre del av feltet.
4. Terassehus tilsier meget god sikring av skråning mot Veltavegen.
5. Øvre del av feltet egner seg vesentlig bedre til boligformål enn området nede i svingen.

Søknaden føreslo plassering av garasjar inn i terrenget under areal regulert til felles leikeområde. Ivar Roe har som grunneigar gått i mot denne delen av planen **(dokument nr 2)**.

Teknisk etat har gjeve tilsvar ved brev den 8.3.90 **(dokument nr 3)**.

Etter dette ligg det ikkje føre nærare reguleringsplan frå søkjaren, herunder varsling og kunngjering i samsvar med plan- og bygningslova § 28-1. Sakshandsamar viser til at situasjonsplan datert 26.02.90, jamfør dok 9, går ut ifylgje samtale med Olav Medgård 20.03.90

Søknad om byggjeløyve ligg så føre som dokument nr 4 til 8.

Det er no søkt om dispensasjon frå stadfesta reguleringsplan med omsyn til etasjetal.

Oslo Lysverker **(dokument nr 11)** protesterer på den endra planen sett i høve til antal bueiningar. Det vert vist til tidlegare protest og at antal einingar er tenkt auka med ytterlegare 3 einingar. Oslo Lysverker meiner det prosjekterte terassehuset vil vere til ulempe for eine boligar med omsyn til sol. OL ser fordelar med den påtenkte utbyggingsplanen.

I dokument nr 12 og 13 er drøfting av bygningsbrannklasse for bygget.

MERKNADER:
Søknaden må sjåast i samanheng med den reduksjonen bygningsrådet gjorde i byggjeprosjektet i sak B 154/89.

Prosjektet har klåre fordelar slik også peika på av søkjaren og også Oslo Lysverker.

Byggjeprosjektet i dette feltet går no mot ein avslutning kva gjeld sakshandsaming. Med dei stadige endringane i høve til opprinneleg regulering har det vorte ei problemfylt sakshandsaming i feltet i det heile. Dette har sjølvsagt samanheng med den store og plutselege etterspurnaden etter denne type husvere i Gol. Det er like vel beklageleg å konstatere at dei planane som har vorte presenterte har vore så lite gjennomarbeidde som tilfellet er.

2:/6:43b94f50-ab34-4c3a-a2bb-2/62bb1adb3:31003#124

I denne saka er det søkt om omregulering for 2. gang på eit halvt år. Det er der nest søkt om dispensasjon frå stadfesta regulering.

Bygningsrådet har heimel etter reguleringsføresegnene 3.3 til å gjere mindre vesentlege unntak frå føresegnene når særlege grunnar talar for det og innan for råma av plan- og bygningslova og kommunale vedtekter.

Handsamingsmåten vil vere:
a) dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7 eller
b) mindre vesentleg reguleringsendring etter § 28-1 nr 2.

Ein syner til den rettslege skilnaden mellom desse to framgangsmåtane, samt departementet si vurdering av vesentleg og mindre vesentleg reguleringsendring i veiledningshefte T-696. Jamfør også rundskriv T-5/84 frå miljøverndepartementet, m.a. innteke i Frihagen si kommentarutgåve bind III. Departementet uttalar m. a.:

> Det skal ikke være kurant å fravike planer og bestemmelser. Det er en hovedregel at planen skal følges. Endringer av målsettinger eller hensikter med planen bør skje gjennom en planendring. Planer kan ikke fravikes vesentlig ved dispensasjon. I slike tilfelle må planen endres etter reglene i pbl. § 28-1.

Bygningsrådet vart orientert om saka som referatsak B 045/90 J) den 23.04.90, og også i møte den 16.05..

Byggjeteikningane viser at byggjeforskriftene sine krav til tapper sitt stigningstilhøve og breidde er tilfredsstilt. Romvolum tilfredsstiller minimumskrava i byggjeforskriftene.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:
Bygningsrådet vil kunne omregulere tomta i medhald av plan- og bygningslova § 28-1 nr 2 som mindre vesentleg reguleringsendring på fylgjande vilkår:

- 1. Før det kan gjerast endeleg vedtak må søkjaren kunngjere omregulering etter plan- og bygningslova § 28-1 nr 4.
- 2. Antal etasjar vert endra frå 1 med muleghet for innreiing av kjellar og loft når tilhøva tilseier det, og til 4 etasjar.
- 3. Søkjaren må utarbeide nødvendige dokument for omregulering; plankart og reguleringsføresegner.
- 4. I samband med omreguleringa skal bygningsrådet sitt vedtak i sak B 152/89 innarbeidast i plandokumenta.

Bygningsrådet gjev midlertidig dispensasjon frå stadfesta reguleringsplan til å starte byggjearbeida på vilkår av at reguleringsarbeidet vert sett i gang, og på slike særlege vilkår:

-5. Antal etasjar, jamfør byggjeforskriftene sin defininsjon av etasje, vert endra frå 5 til 4. Vedtaket inneber at eitt av etasjeplana 1 eller 2 går ut (dokument nr 5).
6. Bygningen skal førast opp i bygningsbrannklasse 2. 4.etasje kan førast opp i brannklasse 3 i samsvar med byggjeforskriftene kap 31:1.
-7. Byggjeforskriftene del 3 om krav til branncelleinndeling skal oppfyllast.

2:77:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#125

-8. Byggjeforskriftene del 3 om krav til rømmingsvegar skal oppfyllast. Søkjaren må leggje fram planar som viser at kravet er oppfylt for 4. etasje.
-9. Søkjaren må leggje fram planar som viser om og korleis brannspreiing i ytterveggar mellom branncellene er tenkt løyst i høve til byggjeforskriftene.
-10. Teknisk etat skal etter varsel kontrollere og godkjenne plassering av bygget, jamfør retningslinjer for ansvarshavande vedtekne av Gol Bygningsråd 26.02.1981 sak 36/81 B. Plasseringsrapport skal utarbeidast.
-11. Det må gjerast tiltak som sikrar mot skade i samsvar med plan- og bygningslova §§ 100 og 103.
12. Straks byggjearbeidet blir sett igang, skal ansvarshavande gje melding om dette til teknisk etat for registrering i bygningsregisteret GAB. Ansvarshavande **pliktar** elles å melde frå for kontroll i samsvar med tilsende retningslinjer for ansvarshavande.
13. Bygningen må ikkje takast i bruk før det er utferda ferdigattest eventuellt mellombels bruksløyve.

På nemnde vilkår og mot at lover, forskrifter og dei stempla teikningane blir fylgde, blir dei framlagde planane godkjende.

Ansvarshavande for bygningsarbeidet blir godkjend.

Når byggjeløyve er gitt, skal ansvarshavande varsle teknisk etat for utstikking av bygningen. (Min. 3 dagars varsel).

Heimel for vedtak om midlertidig dispensasjon er plan- og bygningslova § 7.

Gol, 29.05.1990
Eilev Øynebråten
teknisk sjef

2:78:43b94f90-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#126

VEDTAK (einstemmig):
Bygningsrådet vil kunne omregulere tomta i medhald av plan- og bygningslova § 28-1 nr 2 som mindre vesentleg reguleringsendring på fylgjande vilkår:
- 1. Før det kan gjerast endeleg vedtak må søkjaren kunngjere omregulering etter plan- og bygningslova § 28-1 nr 4.
- 2. Antal etasjar vert endra frå 1 med muleghet for innreiing av kjellar og loft når tilhøva tilseier det, og til 4 etasjar.
- 3. Søkjaren må utarbeide nødvendige dokument for omregulering; plankart og reguleringsføresegner.
- 4. I samband med omreguleringa skal bygningsrådet sitt vedtak i sak B 152/89 innarbeidast i plandokumenta.

Bygningsrådet gjev midlertidig dispensasjon frå stadfesta reguleringsplan til å starte byggjearbeida på vilkår av at reguleringsarbeidet vert sett i gang, og på slike særlege vilkår:
-5. Antal etasjar, jamfør byggjeforskriftene sin defininsjon av etasje, vert endra frå 5 til 4. Vedtaket inneber at eitt av etasjeplana 1 eller 2 går ut (dokument nr 5).

6. Bygningen skal førast opp i bygningsbrannklasse 2. 4.etasje kan førast opp i brannklasse 3 i samsvar med byggjeforskriftene kap 31:1.
-7. Byggjeforskriftene del 3 om krav til branncelleinndeling skal oppfyllast.
-8. Byggjeforskriftene del 3 om krav til rømmingsvegar skal oppfyllast. Søkjaren må leggje fram planar som viser at kravet er oppfylt for 4. etasje.
-9. Søkjaren må leggje fram planar som viser om og korleis brannspreiing i ytterveggar mellom branncellene er tenkt løyst i høve til byggjeforskriftene.
-10. Teknisk etat skal etter varsel kontrollere og godkjenne plassering av bygget, jamfør retningslinjer for ansvarshavande vedtekne av Gol Bygningsråd 26.02.1981 sak 36/81 B. Plasseringsrapport skal utarbeidast.
-11. Det må gjerast tiltak som sikrar mot skade i samsvar med plan- og bygningslova §§ 100 og 103.
12. Straks byggjearbeidet blir sett igang, skal ansvarshavande gje melding om dette til teknisk etat for registrering i bygningsregisteret GAB. Ansvarshavande **pliktar** elles å melde frå for kontroll i samsvar med tilsende retningslinjer for ansvarshavande.
13. Bygningen må ikkje takast i bruk før det er utferda ferdigattest eventuellt mellombels bruksløyve.

På nemnde vilkår og mot at lover, forskrifter og dei stempla teikningane blir fylgde, blir dei framlagde planane godkjende.

Ansvarshavande for bygningsarbeidet blir godkjend.

Når byggjeløyve er gitt, skal ansvarshavande varsle teknisk etat for utstikking av bygningen. (Min. 3 dagars varsel).

Heimel for vedtak om midlertidig dispensasjon er plan- og bygningslova § 7.

KLAGEADGANG: Dette vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre veker rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klager skal sendast Gol bygningsråd, 3550 Gol, vera underteikna, oppgi det vedtaket det klagast over, oppgi dei endringer ein ynskjer og dei grunnar klagen støttar seg på. Klager De så seint at det er uklart om klagefristen er overskriden, bes De oppgi når vedtaket kom fram.

Utskrift sendt til: Elektriker- Service A/S, 3550 Gol
Petter Kristiansen A/S, 3579 Torpo
Ivar Roe, 3550 Gol
Oslo Lysverker, 3550 Gol

Sendt 11.06.90

K.R.

2:79:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#127

GOL KOMMUNE

Sak: 056/90
J.nr.: 90 01426

BYGGHERRE: Elektriker-Service,
3550 GOL
MELDER: Petter Kristiansen A/S,
3579 TORPO
ANSVARSHAVENDE: Erik Eskild, c/o PK A/S
3579 TORPO

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §93, meddeles for byggearbeidet i samsvar med den i sak B 056/90 den 05.06.90 godkjente byggemelding for:

BYGGEARBEIDETS ART: TERASSEHUS - NYBYGG
EIENDOMMENS NAVN: GNR. 9 BNR. 236
BYGGESTED: "vikofeltet", 3550 GOL

Som ansvarshavende for byggearbidene er godkjent Erik Eskild, jfr. og retningslinjer for ansvarshavende vedtatt av bygningsrådet den 26.02.1981, sak 36/81B.

MERKNADER:

- Bygningsplassering er føreteke i samsvar med plasseringsrapport datert 12.07.90.

- Byggjeløyve er gjeve under føresetnad at byggherren oppfyller vilkår om omregulering i samsvar med bygningsrådssak B 056/90.

- Byggetillatelsen, bygningsrådssaken med gjeldende og godkjente tegninger må til enhver tid være på byggeplassen.

- Byggetillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §93.

- Bygningen eller del av den må ikke tas ibruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. plan- og bygningslovens §99.

- Det skal føres kontroll med byggearbeidet, jfr. plan- og bygningslovens §97 og retningslinjer for ansvarshavende. Jfr. også §98 om de plikter og det ansvar ansvarshavende har.

- Skifte av eier, byggherre eller ansvarshavende under byggearbeidet, må straks meldes til bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens §97.2.

- Ved henvendelser til teknisk etat, vær vennlig å oppgi journalnr. som er 90 01426, eller saksnr. som er B 056/90.

Gol, den 28.08.90
for bygningssjefen

Sendt 28.08.90
M.H.

90004931/TXTBORGN

Adresse:
Telefon: 067- 74 100
Telefax: 067- 75 872
Bankgiro: 9211.05.00051
Postgiro: 5 49 84 07

2:80:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#128

G O L K O M M U N E

M Ø T E B O K F O R B Y G N I N G S R Å D E T

SAK NR. B 0114/90

Møtedato:	Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
08.10.90	01426/90	009/233	AMS

BYGGHERRE: Elektriker-Service
BYGGJEPLASS: "vikofeltet"

ELEKTRIKER-SERVICE V/ OLAV MEDGARD - ANG. TERRASSEHUS I VIKOFELTET, SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEFORSKRIFTENE.

SAKSDOKUMENT:
- Søknad om dispensasjon frå byggeforskriftene datert 28.08.90.
- 1 sett teikningar i M = 1: 100.

MERKNADER:
På vegne av byggherren, søkjer K.J.Jacobsen om dispensasjon frå byggforskriftene for etasjeskiljar mellom 3. og 4. etasje.

I søknaden står det at det vert søkt om å bruke ein etasjeskiljar i B30, men K.J.Jacobsen opplyser på telefon den 28.09.90 at det no er bestemt å bruke betong i etasjeskiljaren mellom 3. og 4. etasje.
Det vil verte ein opning i betongdekke der trappa skal førast opp, og søknaden om dispensasjon gjeld no kun for denne opningen.
For å kompensere for denne "svekkelsen" i etasjeskiljaren, er det i søknaden sagt at soveromma i 4. etasje skal ha veggar og dører i B30.

Andre tiltak som vert utført er;
- -Det vert etablert rømningsveg frå 4. etasje med utvendig stige frå soveromsvindua og ned på terreng.
- -Det vert lagt brannfaste materialer (Glasal el. Stenex) i felt for å hindre brannspreiing i utv. kledning. Jfr. teikning.

Byggeforskriftene:
Dette er ein bygning i bygningsbrannklasse (bbkl.) 2.
I kap. 31:1 står det at "i bygning med 4 el. fleire etasjer kan øverste etasje vere i bbkl. 3 dersom underliggjande etasjeskiljar er A60, og brannvesenet med sin innsats kan kontrollere ein brann i etasjen".
Krav til rømningsveg vil vere tilfredsstilt med innv. trapp ned til 3. etasje, samt utv. stige frå soveromsvindu i 4. etasje. Jfr. byggeforskriftene kap. 31:3.
For yttervegger i bbkl. 2 kan kledning vere i brennbare materialer når utforming av fasaden hindrer spreiing av brann til andre brannceller. Jfr. elles byggeforskriftene kap. 30:51.

2:81:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#129

VURDERING:
I forhold til søknaden, er det ein klar forbetring at det no vert valgt å bruke betongdekke som etasjeskiljar mellom 3. og 4. etasje. I forhold til byggeforskriftene er det trappeopningen i etasjeskiljaren som ikkje tilfredsstiller kravet. Den kompenseringa for dette opne trapperommet med at soveromma i 4. etasje får veggar og dører i B30, er eit positivt tiltak som vil betre både person- og verdisikringa. Etter byggeforskriftene sine krav skulle det her vore bygd eit branntrygt trapperom i A60.

Stige ned frå soveromsvindua i 4. etasje er eit nødvendig tiltak p.g.a. terrengforholda under vindua.

Tiltaket med å bruke fasadeplater (Glasal el. Stenex) for å hindre brannspreiing i fasaden er i tråd med byggeforskriftene sine krav.
Ansvarshavande og byggherre skal her merke seg at luftrommet bak denne kledningen må brytast for å hindre brannspreiing i dette luftrommet. Jfr. byggeforskriftene kap. 30:512.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:
I medhald av plan- og bygningslova vert søknaden om dispensasjon frå byggeforskriftene godkjend på fylgjande vilkår:
1. Med unntak av nødvendig trappeopning skal etasjeskiljaren mellom 3. og 4. etasje vere i min. A60.
2. Det skal monterast godkjent brannstige som rømningsveg frå soveromma i 4. etasje.
3. Utvendig kledning skal utførast i samsvar med byggeforskriftene sine krav. Jfr. byggeforskriftene kap. 30:42 og 30:512.

På nemnde vilkår og mot at lover, forskrifter og dei stempla teikningane blir fylgde, blir dei framlagde planane godkjende.

Gol, 28.09.90
Per-Helge Myklebust
Avd. leiar

VEDTAK (samrøystes):
I medhald av plan- og bygningslova vert søknaden om dispensasjon frå byggeforskriftene godkjend på fylgjande vilkår:
1. Med unntak av nødvendig trappeopning skal etasjeskiljaren mellom 3. og 4. etasje vere i min. A60.
2. Det skal monterast godkjent brannstige som rømningsveg frå soveromma i 4. etasje.
3. Utvendig kledning skal utførast i samsvar med byggeforskriftene sine krav. Jfr. byggeforskriftene kap. 30:42 og 30:512.

På nemnde vilkår og mot at lover, forskrifter og dei stempla teikningane blir fylgde, blir dei framlagde planane godkjende.

2:82:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#130

KLAGEADGANG: Dette vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre veker rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klager skal sendast Gol bygningsråd, 3550 Gol, vera underteikna, oppgi det vedtaket det klagast over, oppgi dei endringer ein ynskjer og dei grunnar klagen støttar seg på. Klager De så seint at det er uklart om klagefristen er overskriden, bes De oppgi når vedtaket kom fram.

Utskrift sendt til: K.J.Jacobsen, 3550 GOL
Elektrikerservice v/O. Medgard, 3550 GOL
PK a/s, v/Eskil, 3579 TORPO

12.10.90

2:83:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#131

GOL KOMMUNE

Sak: 0114/90
J.nr.: 90 01426

BYGGHERRE: Elektriker-Service
3550 GOL
MELDER: Petter Kristiansen A/S
3579 TORPO
ANSVARSH.: Erik Eskild
c/o PK A/S 3579 TORPO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Med henvisning til sak B 0114/90, møtedato 08.10.90, og byggetillatelse gitt 28.08.90, gis herved midlertidig brukstillatelse for:

BYGGEARBEID: TERASSEHUS - NYBYGG
EIENDOM: GNR. 90000 BNR. 2360
BYGGESTED: "vikofeltet", 3550 GOL

MERKNADER:

Kontroll av arbeidet er utført og i henhold til pbl. § 99 nr. 2 og 3, blir med dette midlertidig brukstillatelse gitt for:

[ ] Hele bygget

[X] Følgende del av bygget: **"Hovedetasjen" for bueininga med adresse Nøbbelie 21.**

Fylgjand epunkt skal utbetrast i samsvar med byggeforskriftene:

1 Avtrekk frå kjøkken og bad skal tilkoplast.
2 Det skal monterast røykvarslar slik at den gjev minst 60dBA i soverom når mellomliggjande dør er lukka.
3 Det skal monterast brannslokkingsapparat som kan nyttast i alle rom.
4 Under dør til bad skal det vere spalte for lufttilførsel på 100cm².
5 Pipe skal pussast eller forblendast over tak.
6 Takrennenedløp skal førast heilt ned til terrengnivå, og evt. tilkoplast eige ledningsnett.
7 Feiespjeld i 4. etasje må reingjerast slik at det tettar skikkeleg.
8 Det skal sendast inn reviderte teikningar av bygget.
9 Utvendig trapp skal ha rekkverk der høgdeskilnaden til utanforliggjande terreng er større enn 50cm (byggeforskriftene kap. 44:33).
10Trapp og rampe skal ha handlist på begge sider (byggeforskriftene kap.44:35).

Forannevnte arbeider **punkt 1 - 4** må være utført før bueininga vert teken i bruk.
Forannevnte arbeider **punkt 5 - 10** må være utført innen **01.04.91.**

Areal som ligg i 4. etasje må ikkje takast i bruk før det er utsteda midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den delen av bueininga.

NØBBE21/TXTAMS

Adresse:
3550 Gol

Telefon: 067- 74 100
Telefax: 067- 75 872

Bankgiro: 9211.05.00051
Postgiro: 5 49 84 07
Postgiro skatt: 1 20 61 76

2:84:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344132

Ved henvendelser til teknisk etat, vær vennlig å oppgi journalnummer som er 90 01426, eller saksnr. som er B 0114/90.

Gol, den 05.03.91
for bygningssjefen

Atle Magne Strandos

Atle Magne Strandos, ing.

Kopi sendt: Gol likningskontor, her
Teknisk tegner, her (GAB)

NØBBE21/TXTAMS

2:85:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#133

Gol Kommune
Teknisk etat

3550 GOL

9001426

11.9.92 009/233 PHM

Torpo 10. september 1992.

208150 TERRASSEHUS, GOL.

FERDIGATTEST - SØKNAD OM DISPENSASJON I FRA BYGGEFORSKRIFTENE SAK 0114/90 JNR 90 01426.

Det vises til nevnte sak og midlertidig brukstillatelse for bygget. Alle punkt i den midlertidige brukstillatelsen er nå utført med unntak av punkt 9.

Dette punkt er pålegg om håndlist på begge sider av utvendig trapp. Og vi søker med dette om dispensasjon i fra byggeforskriftene kap. 44.35.
Arsaken til søknaden er at hverken byggherre (Elektrikerservice) eller eiere/leietakere av leilighetene vil ha håndlist på begge sider.
Det er 3 årsaker til at de ikke ønsker dette:
* Det er ikke høydeforskjell på trapp og terreng utenfor.
* Trappa er så bred at håndlist på utvendig side ikke vil ha noen funksjon.
* En håndlist på utvendig side mot terreng vil virke skjemmende og mindre pent.

Håper dere finner forståelse for vår søknad og gir dispensasjon for pålegget.
En eventuell besiktigelse av den utvendige trappa tror vi at vil gi forståelse for søkanden og ønsket om dispensasjon.

Vi imøteser en snarlig og velvillig behandling og ber om at ferdigattest oversendes.

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Morten Bogstad
avdelingsleder

Kopi: Elektrikerservice, Gol

Petter Kristiansen AS
Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 0808 5496922

Kongsberg
Dyrmyrgt. 47
Postboks 143
3601 Kongsberg
Tlf. (03) 73 25 80
Telefax (03) 73 67 60

Hallingdal
3579 Torpo
Tlf. (067) 83 285
Telefax (067) 83 433

Notodden
Semsvn. 48 b
Postboks 534
3671 Notodden
Tlf. (036) 11 511
Telefax (036) 12 266

Drammen
Kreftingsgt. 37
Postboks 895
3007 Drammen
Tlf. (03) 83 02 30
Telefax (03) 83 30 84

Vestfold
E 18 nr. 118
Postboks 94
3170 Sem
Tlf. (033) 33 455
Telefax (033) 33 470

2:86:43b94f80-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#134

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDET

SAK NR. B 0104/92

Møtedato:	Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
11.12.92	05571/92	009/236	PHM

PETTER KRISTIANSEN A/S: SØKNAD OM DISPENSASJON I SAMBAND MED FERDIGATTEST FOR TERRASSEHUS I NØBBELIE

SAKSDOKUMENT:
- 1. Midlertidig bruksløyve for Nøbbelie 21, (19) og 23.
- 2. Søknad om dispensasjon datert 10.09.92.

OPPLYSNINGAR:
I samband med midlertidig bruksløyve er sett slike vilkår:
- -Utvednig rekkverk skal ha rekkverk der høgdeskilnaden til utanforliggjande terreng er større enn 50 cm (byggjeforskriftene kap 44:33).
- -Trapp og rampe skal ha handlist på begge sider (byggeforskriftene kap 44:35).

Ansvarshavande søkjer no om dispensasjon frå krav om handlist på begge sider av utvendige trapper. Det er gjeve slike grunnar for søknaden:

Det er ikke høydeforskjell på trapp og terreng utenfor. Trappa er så bred at håndlist på utvendig side ikke vil ha noen funksjon.
En håndlist på utvendig side mot terreng vil virke skjemmende og mindre pen.

Søkjaren opplyser at korkje byggherren (Elektrikerservice A/S) eller eigarar/leigetakarar ynskjer handlist på begge sider. Det ligg ikkje føre fullmakt frå søkjarane eller approbasjon av søknaden.

VURDERING:
Søknaden må føreleggjast og approberast av partane.

Trapp og rampe har mellom anna slike føresegner i gjeldande byggjeforskrifter:

kap 44:1 Innledning
Bestemmelsene i dette kapittel skal sikre gode og trygge kommunikasjonsveger ved nivåforskjeller for inngang til bygninger og inne i bygninger.

Kap 44:34 Håndlist
Trapp/ rampe skal ha solid håndlist på begge sider. Håndlist skal ha godt grep.

Bygningsrådet kan dispensere frå byggjeforskriftene i medhald av plan- og bygningslova § 7 når det ligg føre særlege grunnar.

2:87:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#135

(4) 12

GOL KOMMUNE

DATO	ETAT	SBH.
21.1.93	T	PHN
JNR. 92o5571	REG.NR.	
PGB 009/236		
S 142	Kass.	

Gol Kommune
Bygningsrådet

3550 GOL

Torpo 18. januar 1993.

208150 TERRASSEHUS, GOL.

FERDIGATTEST - ANKE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON I FRA BYGGEFORSKRIFTENE. SAK NR. B 0104/92 - JNR 05571/92.

Viser til vår søknad av 10.09.1992, samt avslag i bygningsrådet 11.12.1992. Vi tillater oss med dette å anke nevnte avgjørelse og ber om at bygningsrådet oversender vår klage på vedtak til rette instans.

Det gjøres oppmerksom på at søknaden om dispensasjon gjelder kun den ene siden av bygget, da det på gavlsiden mot Gol sentrum er montert rekkverk og håndlist på begge sider. Ber også om at det blir foretatt en befaring, da dette vil gi en forståelse for vår søknad om dispensasjon.

I tillegg til de argumenter som er nevnt i vår søknad av 10.09.92, vil vi også peke på at montering av eventuell håndlist vil gjøre det vanskeligere ved båretransport og transport av større gjenstander.

Som nevnt i vår opprinnelige søknad om dispensasjon ønsker ikke de berørte eiere av leilighetene håndlist.
De er alle inneforstått med vår anke.

Håper på en velvillig og snarlig behandling av vår anke på avslaget.

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS
Morten Bogstad
avdelingsleder

Vedlegg: Bekreftelse i fra eiere av berørte leiligheter.

Kopi: Erik Eskild.
Olav Medgad.

Petter Kristiansen AS
Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 0808 5496922

Kongsberg
Dyrmyrgt. 47
Postboks 143
3601 Kongsberg
Tlf. (03) 73 25 80
Telefax (03) 73 67 60

Hallingdal
3579 Torpo
Tlf. (067) 83 285
Telefax (067) 83 433

Notodden
Semsvn. 48 b
Postboks 534
3671 Notodden
Tlf. (036) 11 511
Telefax (036) 12 266

Drammen
Kreftingsgt. 37
Postboks 895
3007 Drammen
Tlf. (03) 83 02 30
Telefax (03) 83 30 84

Vestfold
E 18 nr. 118
Postboks 94
3170 Sem
Tlf. (033) 33 455
Telefax (033) 33 470

2:88:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034ff136

J.nr. 92/05571
Ark.nr. 009/236

MØTEBOK

Sak.nr. B 0014/93 i BYGNINGSRÅDET

Behandlingsoversikt:

Sak.nr.	Utval	Møtedato	Avd/Sbh
0014/93	BYGNINGSRÅDET	12/02-93	T /PHM

PETTER KRISTIANSEN A/S: SØKNAD OM DISPENSASJON I SAMBAND MED FERDIGATTEST FOR TERRASSEHUS I NØBBELIE. KLAGE.

SAKSDOKUMENT:
- 1. Bygningsrådssak B 0104/92.
- 2. Klage, brev frå Petter Kristianssen A/S 18.01.1993.
- 3. Bekreftelse på klage frå O Medgard og E Eskild.

OPPLYSNINGAR:
Det vert bedt om fornya handsaming av søknaden, subsidiært fremja klage på bygningsrådet sitt vedtak i sak B 104/92.

Bygningsrådet vurderte framkommeleghet for sjukebåre og anna transport på bakgrunn av føreliggjande teikningar og fatta slikt samrøystes vedtak:

Bygningsrådet kan ikkje sjå at det ligg føre slike særlege grunnar at det i denne saka er grunn til å dispensere frå byggjeforskriftene. Bygningsrådet legg elles til grunn at dispensasjon i denne saka ut frå dei grunnane som ligg føre vil medføre ei generell tilsidesetting av byggjeforskriftene sine krav til handlist i trapp.

Søknaden vert avslått.

VURDERING:
På bakgrunn av at det ikkje er meddelt klagerett på vedtaket i sak B 0104/92 finn ein det rett å ta saka opp att til ny handsaming trass i oversitting av formell klagefrist.

Det vert opplyst i saksdokument nr 2 at montering av eventuell handlist vil gjere det vanskelegare ved båretransport og transport av større gjenstandar.

Det går ikkje fram av klaga om trappa elles er bygd i samsvar med byggjeforskriftene, og kva som då tilseier at byggjeforskriftene sine krav skal settast til sides.

Klaga synest etter dette vere ei generell tilsidesetting av byggjeforskriftene, og klaga bør difor avslåast. Ein rår like vel til at bygningsrådet tek synfaring.

TEKNISK SJEF SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:
Bygningsrådet tek synfaring.

2:89:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#137

Gol, 03.02.1993 Eilev Øynebråten - teknisk sjef -

BYGNINGSRÅDET I MØTE 12/02-93

...

Resultat frå møtebehandlinga:

Bygningsrådet var på synfaring. Til stades var Petter Kristiansen A/S v/ Morten Bogstad og Olav Medgard.

Byggjeforskrift kap 44, veiledning "Rett og Slett" og byggdetaljblad A 532.111 om utvendige trapper vart referert.

Trappa tilfredsstiller minstekrava til byggjeforskriftene med unnatak av krav om handlist. Handlist på oppsette rekkverk gjev ikkje godt grep. Det er montert varmekablar.

Framlegg til vedtak:

A: Bygningsrådsvedtak sak B 104/92 vert oppretthalde. Saka vert å sende fylkesmannen som klagesak.

B: Bygningsrådet dispenserer frå byggjeforskriftene sine krav til handlist. Bygningsrådet viser til at det er montert varmekablar i trappeløp og at det er liten høgdeskilnad utanfor trappeløp.

Framlegg B (mindretalet) fekk 2 røyster.

V E D T A K (3-2, 5 medlemer til stades):
Bygningsrådsvedtak sak B 104/92 vert oppretthalde.

Saka vert å sende fylkesmannen som klagesak, jamfør plan- og bygningslova § 15.

Utskrift sendt til:
Petter Kristiansen A/S, 3579 Torpo
Olav Medgard, Bjørkev 4, 3550 Gol
Fylkesmannen i Buskerud (vedlagt alle saksdokument)

2:90:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#138

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

GOL KOMM.
14.9.93 T PHM
920557/
GB 009/236

Gol kommune

3550 GOL

DERES REF.	VPR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	93/2016 ME ark. 723.8	31.08.1993

PETTER KRISTIANSEN A/S: SØKNAD OM DISPENSASJON I SAMBAND MED FERDIGATTEST FOR TERRASSEHUS I NØBBELIE - KLAGE PÅ BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK AV 11.12.1992 I SAK NR. B 0104/92

Fylkesmannen syner til Gol bygningsråd sitt vedtak av 11.12.1992. Ein seier seg lei for at saka ikkje har vorte handsama før nå.

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforskrifta sine krav om at trapp skal ha håndlist på begge sider.

Bygningsrådet fatta fylgjande samrøystes vedtak 11.12.1992:

"Bygningsrådet kan ikkje sjå at det ligg føre slike særlege grunnar at det i denne saka er grunn til å dispensere frå byggjeforskriftene. Bygningsrådet legg elles til grunn at dispensasjon i denne saka ut frå dei grunnane som ligg føre vil medføre ei generell tilsidesetting av byggjeforskriftene sine krav til handlist i trapp.

Søknaden vert avslått."

I byggherren sin søknad om dispensasjon har han kome med fylgjande grunnar:

"Det er ikke høydeforskjell på trapp og terreng utenfor.
Trappa er så bred at håndlist på utvendig side ikke vil ha noen funksjon.
En håndlist på utvendig side mot terreng vil virke skjemmende og mindre pen."

I tillegg til dei grunnane som er nemnde ovafor, skriv byggherren i si klage av 18.1.1993 at montering av eventuell håndlist vil vanskeleggjera båretransport og transport av større ting.

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Telefax	Telex
Fylkeshuset 3020 Drammen	Hauges gt. 89 3019 Drammen	32 80 85 00	32 89 32 36	21 619

2:91:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#139

Bygningsrådet handsama saka på ny i møtet 12.2.1993, og fatta fylgjande vedtak med 3 mot 2 røyster:

"Bygningsrådsvedtak sak B 104/92 vert oppretthalde.

Saka vert å sende fylkesmannen som klagesak, jamfør plan- og bygningslova § 15."

Fylkesmannen har teke saka opp til avgjerd etter plan- og bygningslova sin § 15, jf. rundskriv av 1.7.1986 frå Kommunal-departementet og Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen sine merknader:

I kapittel 44:34 i byggjeforskriftene heiter det:

"Håndlist

Trapp/rampe skal ha solid håndlist på begge sider. Håndlist skal gi godt grep."

Ein viser og til kapittel 44:31 i byggjeforskriftene, der det heiter:

"Trapp/rampe skal utformes slik at den er sikker for bruker og hensiktsmessig i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der."

I plan- og bygningslova sin § 7 heiter det m.a.:

"Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse eller plan, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan eller fra bebyggelsesplan."

Bygningsrådet er i medhald av denne paragrafen gjeven heimel til å dispensere frå byggjeforskriftene. Det må ligge føre særlege grunnar for at dette kan bli gjort.

I opplysningane til sak nr. B 0014/93 av 12.2.1993 heiter det m.a.:

"Bygningsrådet vurderte framkommeleghet for sjukebåre og anna transport på bakgrunn av føreliggjande teikningar og fatta slikt samrøystes vedtak:

Bygningsrådet kan ikkje sjå at det ligg føre slike særlege grunnar at det i denne saka er grunn til å dispensere frå byggjeforskriftene. Bygningsrådet legg elles til grunn at dispensasjon i denne saka ut frå dei grunnane som ligg føre vil medføre ei generell tilsidesetting av byggjeforskriftene sine krav til handlist i trapp."

Før saka vart handsama i møtet 12.2.1993 var bygningsrådet på synfaring. Under synfaringa vart det m.a. peika på at håndlist på det rekkverket som allereie er ført opp, ikkje gjev godt

2:92:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344#140

nok grep.

Fylkesmannen er ikkje einig med byggherren i at fordi om trappa er brei, vil ikkje håndlist på utvendig side ha nokon funksjon. Ein må og tenkje på at trappa skal vera utforma, slik at ho er sikker ved passering m.v. Det er, etter fylkesmannen si vurdering, difor nødvendig med rekkverk med håndlist på både sider av trappa, jf. dei føresegnene i kapittel 44 i byggjeforskriftene som er nemnde ovafor.

Idet ein viser til overnemnde, og etter ei samla vurdering, finn fylkesmannen, på same måten som bygningsrådet, at det i denne saka ikkje ligg føre slike "særlige grunner", som kan gje grunnlag for dispensasjon frå byggjeforskriftene.

Fylkesmannen finn etter dette at bygningsstyremaktene har heimel for sitt vedtak, og at det skjønn som er gjort er rimeleg.

Klaga blir etter dette ikkje teken til fylgje.

./. Dokumenta i saka vert returnert.

Etter fullmakt

Terje Selvig
avdelingssjef

Marit Granum Ellestad
Marit Granum Ellestad

Saksbehandler: Marit Granum Ellestad, telefon: 32 80 87 53

Kopi: Petter Kristiansen A/S, 3579 Torpo

Olav Medgard, Bjørkevn. 4, 3550 Gol

2:93:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#141

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDET

SAK NR. B 0090/93

Møtedato:	Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
08.10.93	03332/93		PHM

BYGNINGSRÅDET: REFERATSASKER I MØTE 08.10.1993

A) PETTER KRISTIANSEN A/S: KLAGE - DISPENSASJON FRÅ BYGGJEFORSKRIFT.

Fylkesmannen i Buskeerud, kalgeavgjerd, brev 31.08.93.

Klage ikkje teka til fylgje.

Gol, 20.09.1993 Eilev Øynebråten - teknisk sjef -

BYGNINGSRÅDET I MØTE 08/10-93

...

V E D T A K (samrøystes):
Bygningsrådet tek sakene til etterretning.

Utskrift sendt til:

2:94:43b84f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#142

GOL KOMMUNE

Petter Kristiansen A/S

Gol, 27.10.94

3579 TORPO

Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
92/05571	009/236	PHM

PETTER KRISTIANSEN A/S: TERASSEHUS I NØBBELIE
VEDKOMANDE TRAPP OG HANDLIST

Bakgrunn: Fylkesmannen i Buskerud, avgjerd i klagesak, brev 31.08.94.

Synfaring 12.10.94

Til stades: PK v/ Ole Martin Olsen
Håvard Slåtten
Gol Kommune v/ Per- Helge Myklebust

Ansvarshavande for byggjearbeidet er Erik Eskild.

Det er tidlegare utferda midlertidig bruksløyve/ ferdigattest for desse eigedomane:

snr.	1	(Nøbbelia	17)	ferdigattest 24.03.93.
"	2	("	23)	midlertidig bruksløyve 05.03.91.
"	3	("	19)	" " "
"	4	("	25)	" " 24.03.93.
"	5	("	21)	" " 05.03.91.

Trapp aust om bygget:
Det er sett opp tilsvarande rekkverk med handlist på austsida av trappa som tidlegare var sett på vestre side.

Handlist på topp av rekkverket kunne med fordel hatt betre grep. Det er ikkje godt grep for born.

Trapp vest om bygget:
Tidlegare oppsett rekkverk på vestsida. Det er sett opp rund handlist dels på husfasade (austre side av bygget) og dels også på vestre side. Handlista gjev særs godt grep og kan også nyttast av born.

94009847.BR1/TXTPHM

Adresse: 3550 Gol
Telefon: 32 07 41 00
Telefax: 32 07 58 72
Bankgiro: 2324.05.00051
Postgiro: 0814 5498407
Postgiro skatt: 1 20 61 76

2:95:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#143

Handlist nummer to nedanfrå forlengast. Vidare må det settast opp ei tredje handlist langs skrå rampe.

Konklusjon:
Med justeringar som nemnt for vestre trapp er begge trappeløpa godt utrusta med rekkverk. Vestre trapp er då også godt utrusta med handlist. Austre trapp har handlister som gjev noko dårlegare grep især for born, men og for personar med t.d. leddgikt.

Begge trappeløpa har varmekablar med automatstyring. Defekt kabel eller manglande styring vil forsterke behov for utbetring av handgrep især for born.

P. Helge Myklebust

Per Helge Myklebust
Avd.leiar

UTSKRIFT TIL:
Håvard Slåtten, Nøbbelie 23, 3550 Gol
Olav Medgard, Bjørkevegen 4, 3550 Gol
Erik Eskild, Gabbrov 11, 1352 Kolsås.

sendt 28.10.94 BBH

2:96:43b94f90-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#144

Sak: 0114/90
J.nr.: 90 01426

BYGGHERRE: Elektriker-Service
3550 GOL
MELDER: Petter Kristiansen A/S
3579 TORPO
ANSVARSH.: Erik Eskild
Gabbrov 11, 1352 KOLSÅS

FERDIGATTEST

Med henvisning til sak B 0114/90, møtedato 08.10.90, byggetillatelse gitt 28.08.90, og midlertidig brukstillatelse gitt 05.03.91 (Nøbbelie 19), 05.03.91 (Nøbbelie 21) og 05.03.91 (Nøbbelie 23) gis herved ferdigattest for:

BYGGEARBEID: TERASSEHUS - NYBYGG
EIENDOM: GNR. 0009 BNR. 0236
BYGGESTED: "Vikofeltet", 3550 GOL

MERKNADER:

Kontroll av arbeidet er utført og i henhold til pbl. § 99 nr. 1, blir med dette ferdigattest gitt for:

[ ] Hele bygget

[X] Følgende del av bygget: Bueiningane med adresse Nøbbelie 19, Nøbbelie 21 og Nøbbelie 23, henholdsvis seksjonsnr. 3, 5 og 2.

Bygningen eller deler av den må ikke tas ibruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning av bygningsrådet.

Evt. andre merknader:
- Eier må til enhver tid påse at brannslukningsutstyr og røykvarslere er på plass og fungerer forskriftsmessig.

Ved henvendelser til teknisk etat, vær vennlig å oppgi journalnummer som er 90 01426, eller saksnr. som er B 0114/90.

Gol, den 05.12.94
for bygningssjefen

Atle Magne Strandas, Ing.

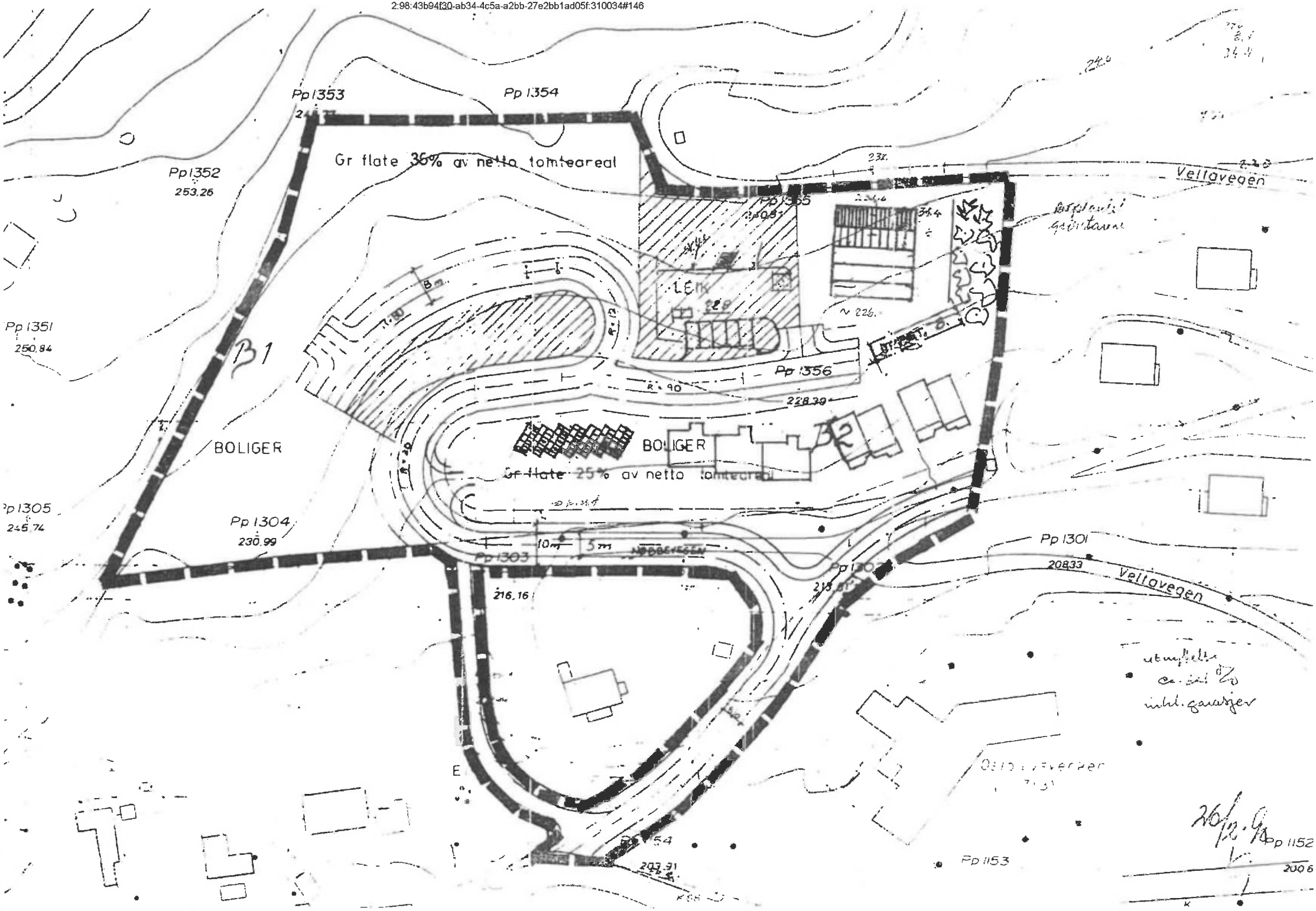
Kopi sendt: Gol likningskontor, her
Teknisk tegner, her (GAB)
Komm.tekn.avd., her (komm. avg.)

Sendt 5/12-94 amus.

94011157.FAA/TXTAMS

2:97:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034ff145

2:98:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#146



STIKNINGSRAPPORT: 12.07.1990

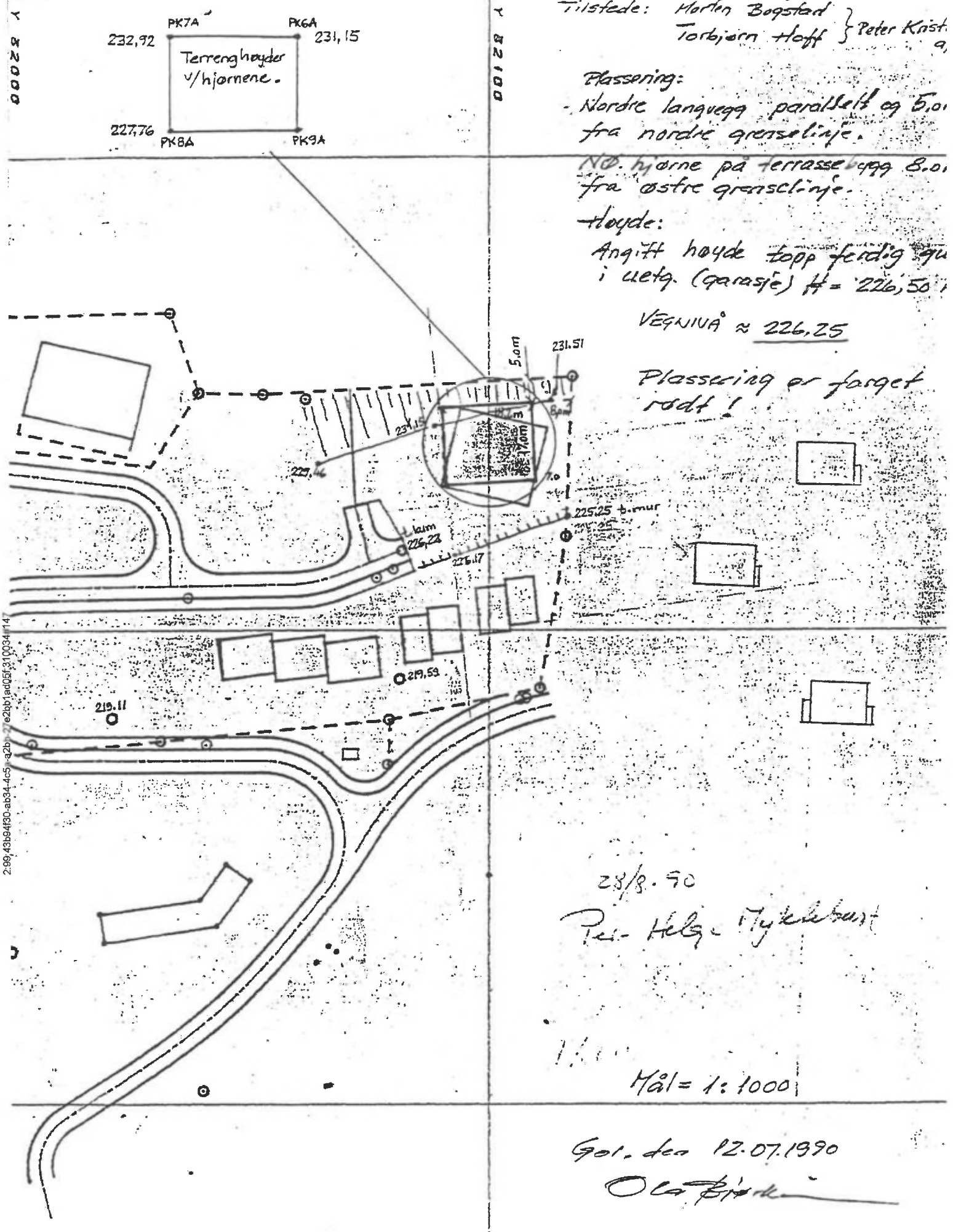
Tilstede: Morten Bogstad
Torbjørn Hoff } Peter Krist

Plassering:
- Nordre langvegg parallelt og 5,0
fra nordre grenselinje.
NØ. hjørne på terrassevegg 8.0
fra østre grenselinje.

Høyde:
Angitt høyde topp ferdig gu
i uetg. (garasje) H = 226,50

VEGNIVÅ ≈ 226,25

Plassering er farget rødt!

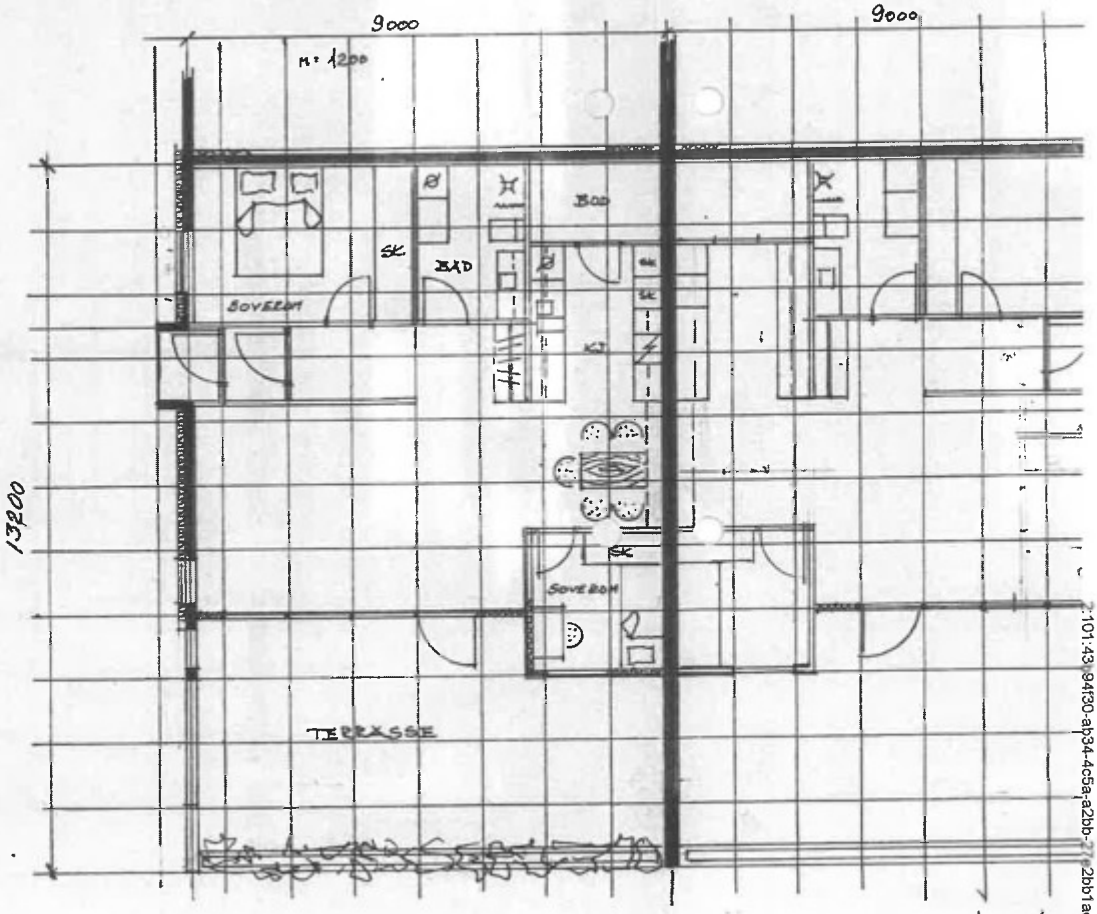


28/8.90
Pr. Helg. Myklebust

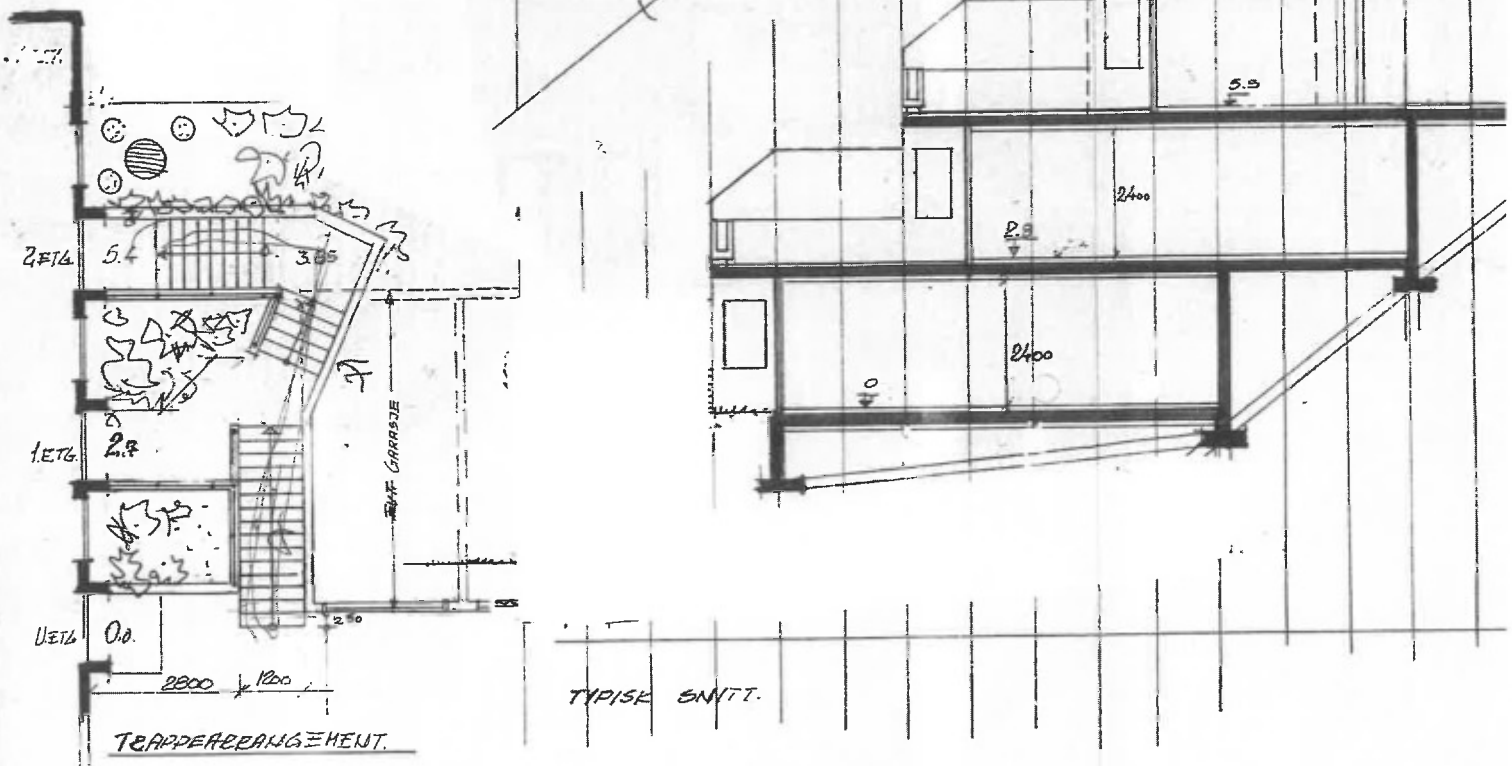
Mål = 1:1000

Gol. den 12.07.1990
Ola Bjørke

2:100:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#148

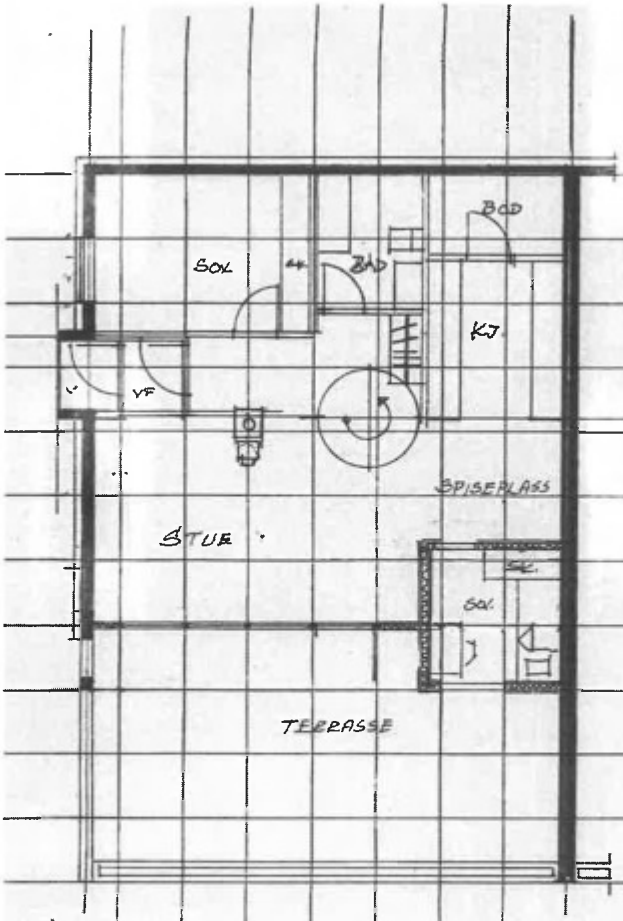


PLAN 2. ETG
BRUKSAREAL 75.1 M²

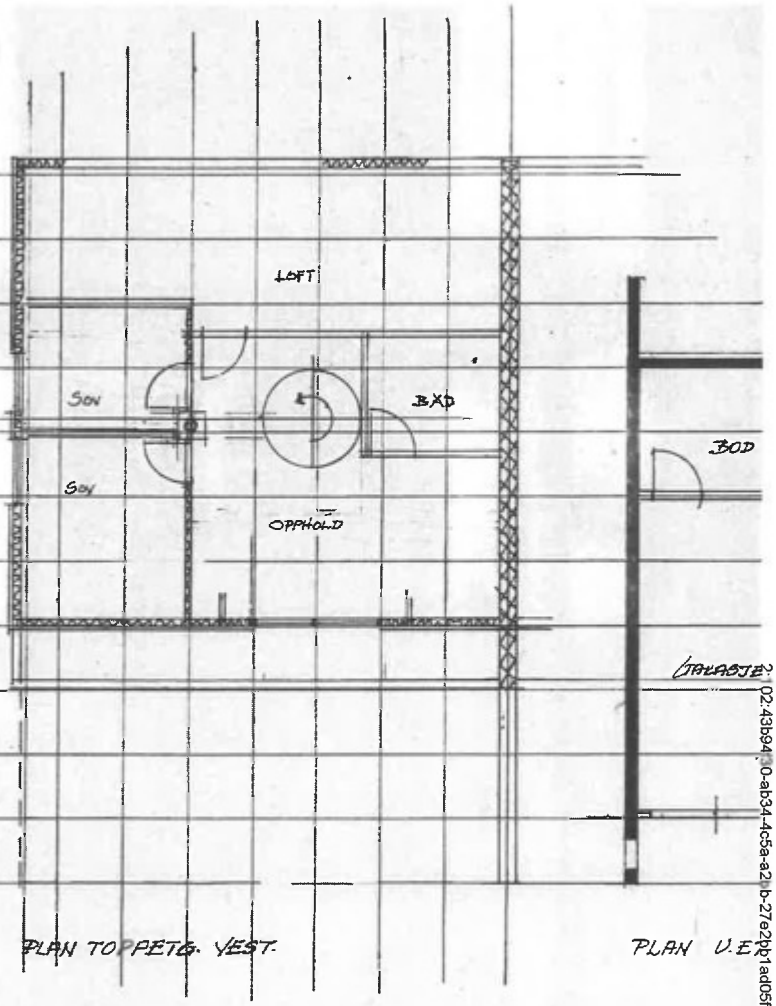


TRAPPEARRANGEMENT.

TYPISK SNITT.

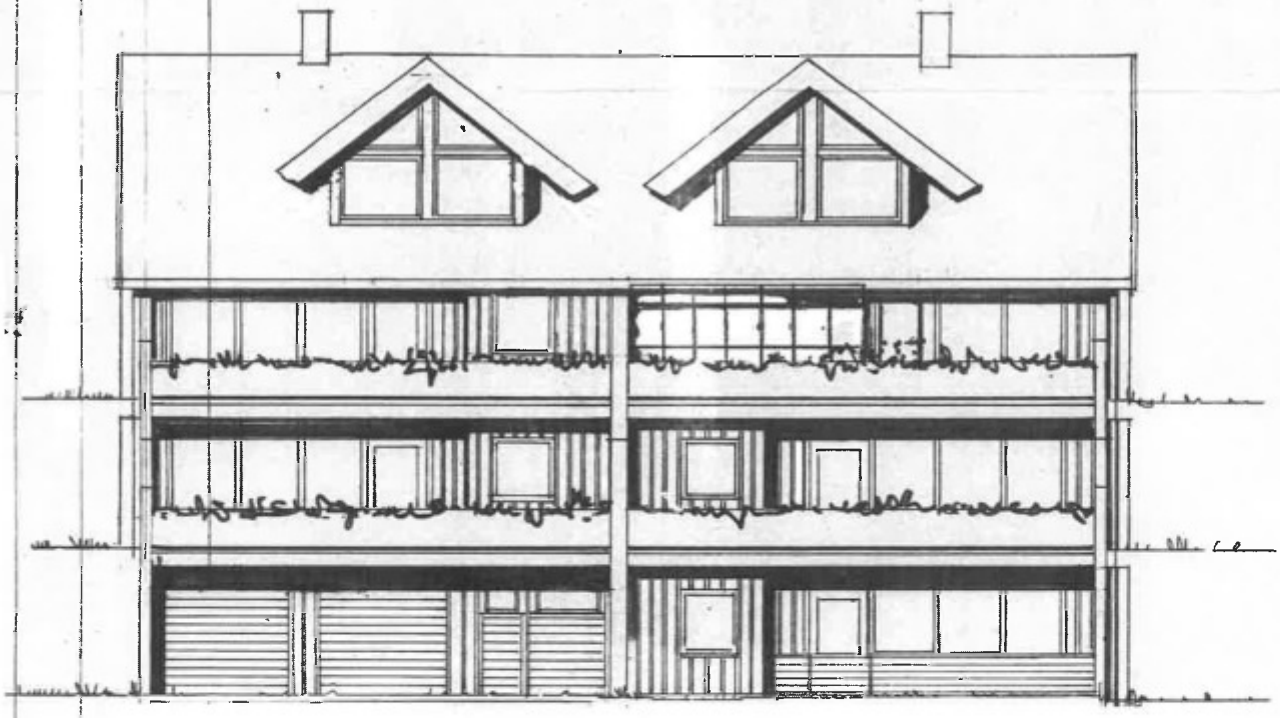


PLAN 3.ETG. VEST.



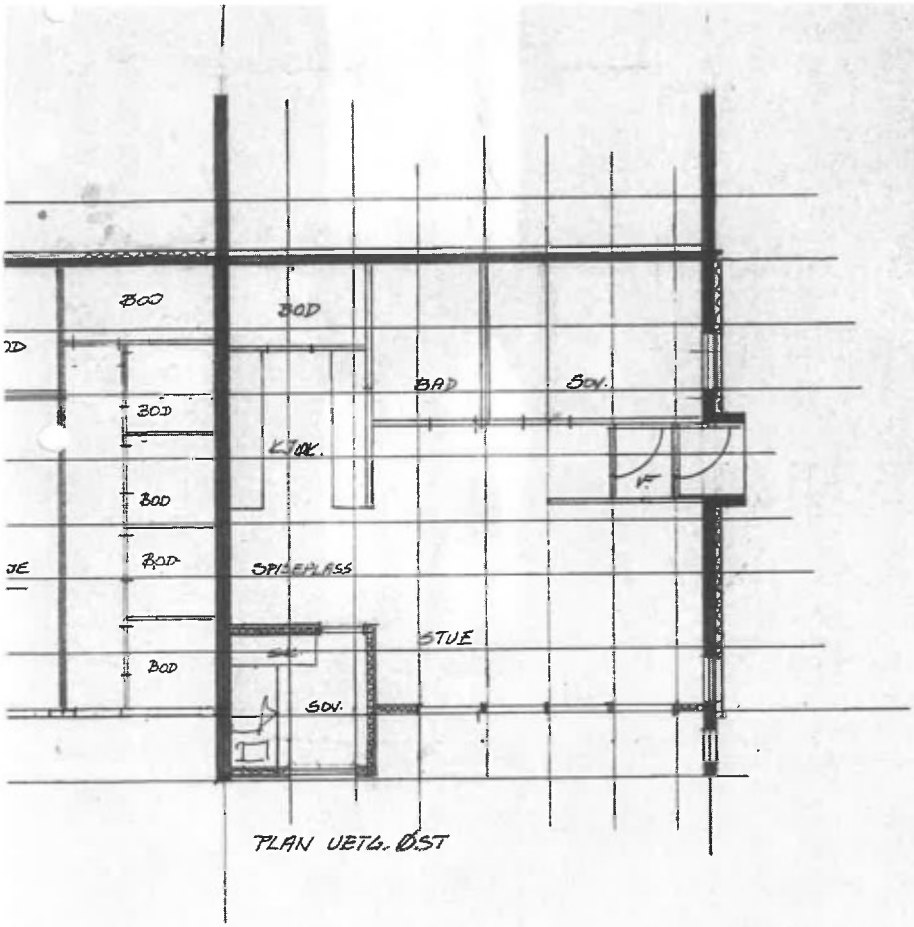
PLAN TOPPETG. VEST.

PLAN U.ET



FASADE SØR

2110243b94-30-ab34-4c5a-a2b-27e2b1ad05f:310034#150



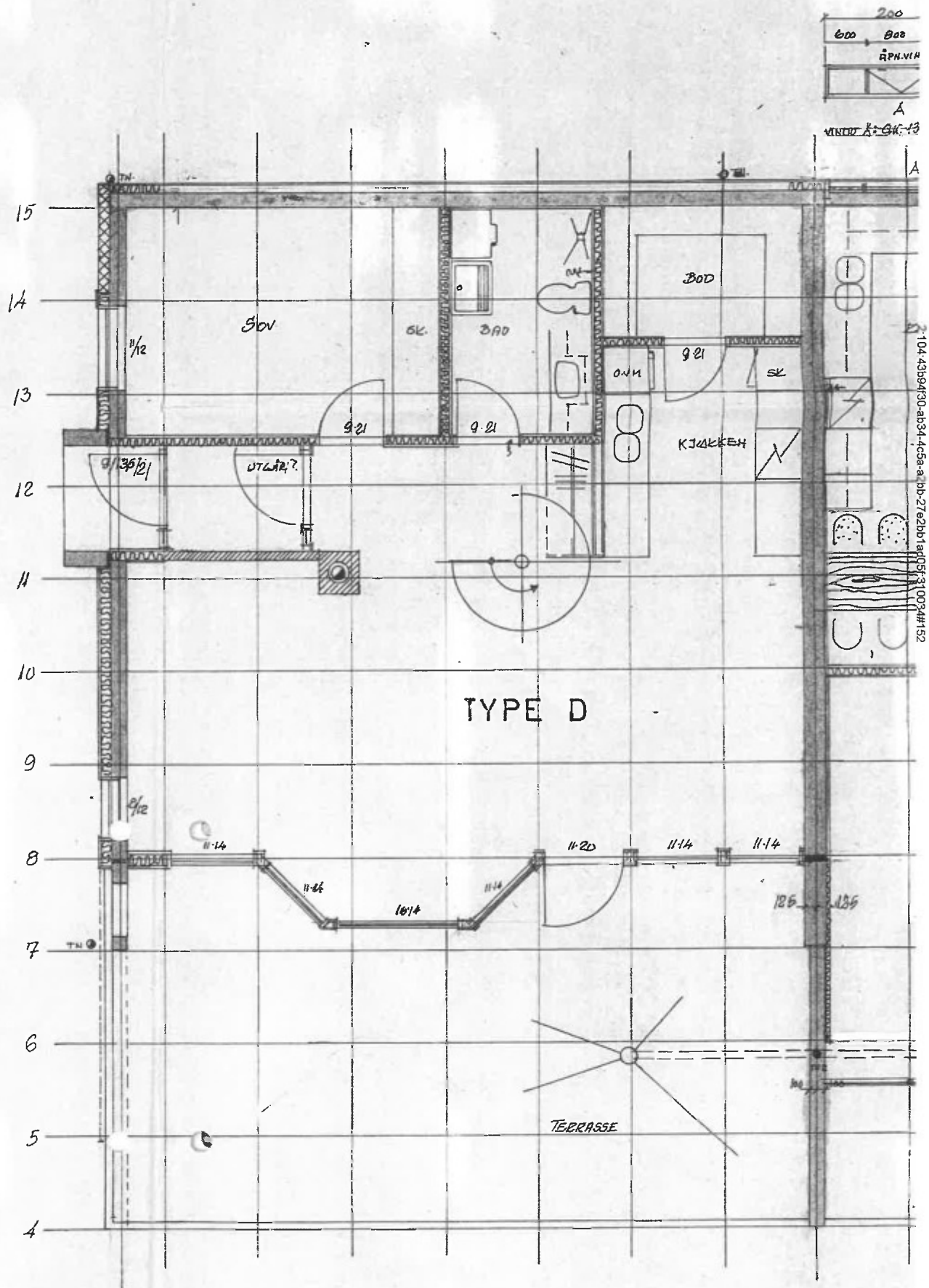
PLAN UETG. ØST



ØST. (SPEILVENDT MOT VEST.)

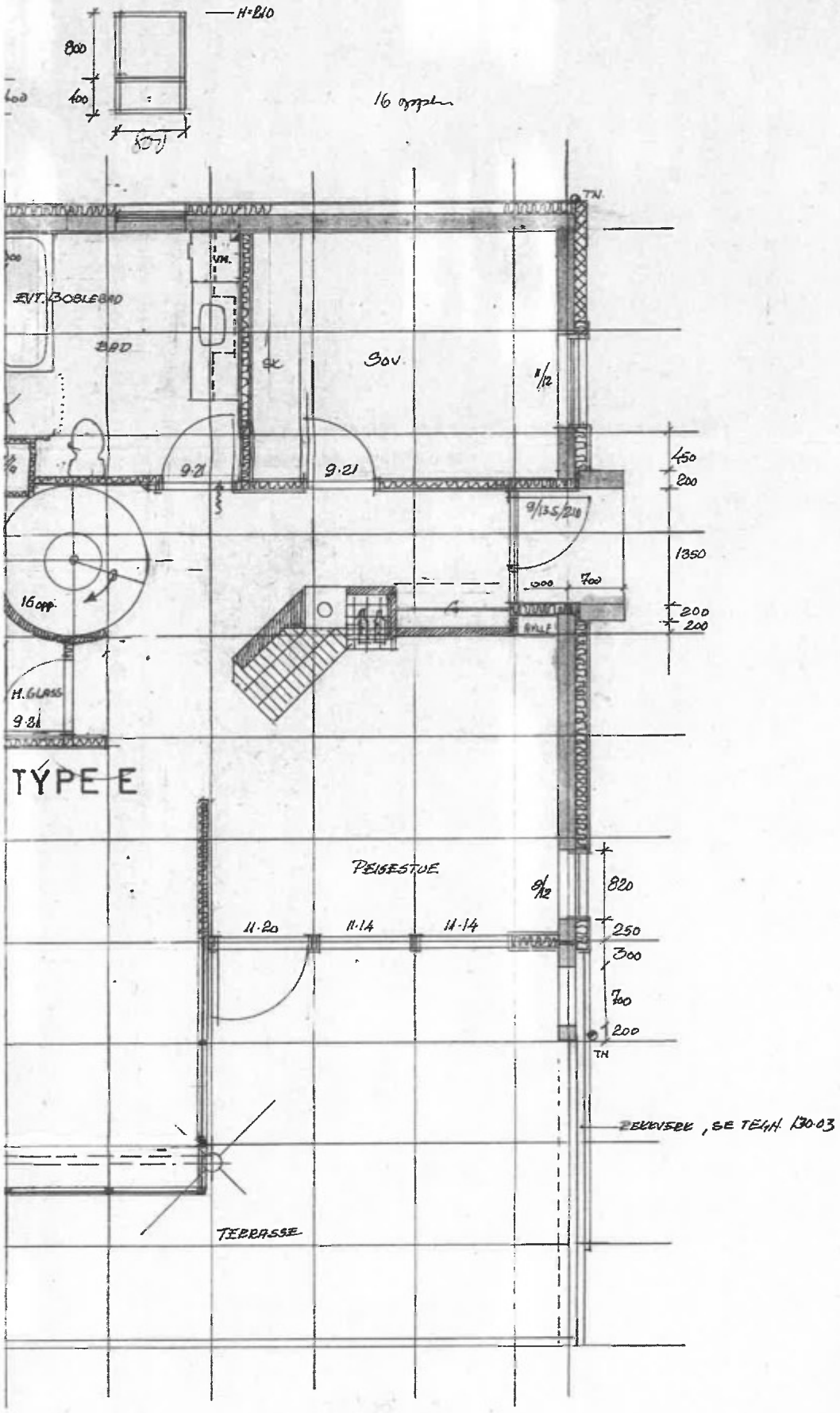
Rev. tekning
innlevert 25.11.94
arkit.

2:103:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#151



2. ETG.

104435941f30-ab34-4c5a-a[illegible]bb-27e2bb1ad05f:3100344#152



Ø

P.K.as., Elektrik
Terrassehus i
Plan 2.etg.
M: 1:50

2:105:43b84f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#153

2:106:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#154

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

TORKELSGARD ERLING
NØBBELIE 21
3550 GOL

01.03.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Nøbbelie 21-H0201

Gårds- og bruksnr: 3041-9/236/0/5

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten kan beskrive anmerkninger, hvis vi oppdaget dette under vårt besøk.

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Har du fått en eller flere anmerkinger, er det eiers plikt at disse utbedres. Selv om det ikke kreves tilbakemelding på disse.

Antall anmerkninger 0:

Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

2:109:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:3100344#157

Antall andre forhold 1:

1.	Slukkeutstyr
Dato:	01.03.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Pulverapparat er over 10 år gammelt og bør byttes. Slokkeutstyr bør plasseres synlig og lett tilgjengelig. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Knut Jarl Ulshagen Langseth på telefon 91706230 eller på e-post til knut.jarl.ulshagen.langseth@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

2:110:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#158

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

TORKELSGARD ERLING
NØBBELIE 21
3550 GOL

02.05.2024

Rapport etter feiing

Adresse: Nøbbelie 21-H0201

Gårds- og bruksnr: 3324-9/236/0/5

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Anmerkninger som du må rette 0:

Anmerkninger på fyringsanlegget er eiers plikt å utbedre.

For å fastsette neste dato for feiing, er det gjort en risikoanalyse av ditt fyringsanlegg. Der er det flere faktorer som avgjør resultatet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Knut Gudbrandsgard på telefon 91399157 eller på e-post til knut.gudbrandsgard@hbr.no.

2:113:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#161

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

3:114:43b94f30-ab34-4c5a-a2bb-27e2bb1ad05f:310034#162

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	324240019

Adresse	Nøbbelie 21		
Postnummer	3550	**Poststed**	GOL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år11mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	87987862
Selger1fornavn	Olga	**Selger1etternavn**	Husum
Selger2fornavn	Erling	**Selger2etternavn**	Torkelsgard

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Maur kan finne veien inn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Veranda: sluk/ avløpsrør tar ikke unna vann ved ekstremnedbør, Sameie skal utbedre. Vann brett vinterhage har hatt lekkasje, rehab 2018.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Flere firma, se boligmappa.no.

Redegjør for hva som er gjort og når

Nye automatsikringer med jordfeilbryter, montert stikkontakt ute(des 2018), byttet til led spot, nye digitale termostater for gulvvarme i aug 2020.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se boligmappa.no

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

April 2024 Valdres El- kontroll AS. Betalt av Sameie.Sameie har el kontroll hvert 4 år.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sameie har mottatt varsel om endringssøknad av reguleringsplanen for boligfeltet. Friareal er søkt omregulert til boligformål.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.09.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Avløp veranda skal fornyes pga økte nedbørsmengder.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.09.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Torkelsgard, Erling

Signert av

Husum, Olga

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.09.2024

RETURSVAR SAMEIE

PRIVATMEGLEREN

Erling Torkelsgard
Leder i Nøbbelie Sameie

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
96-24-0075	Merethe Jonsen	92 11 41 24	03.05.2024

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Nøbbelie 21, 3550 Gol
Hjemmelshaver(e): Olga Husum / Erling Torkelsgard
Eiendom: Gnr. 9 Bnr. 236 Snr. 5 i Gol kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Kontorleder avd. Gol Merethe Jonsen
Partner / Eiendomsmegler

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 9 Bnr. 236 Snr. 5 i Gol kommune
Adresse: Nøbbelie 21, 3550 Gol
Onr. 96-24-0075

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Felles: 1.421,82 + vedl.fond 1.818,18 = kr 3.240/mnd

Felleskostnader inkluderer: Forsikring av bygget. Vintervedlikehold grusplass. Administrasjon. Vedlikeholdsfond.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1.421,82

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 87987862 Forfall 12.03 Betalt 38.523,00

Andel felles gjeld kr. 0,00 pr 2024-05-30
Långiver / lånenr. Sameiet har ikke felles lånefinansiering.
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 21.196,70 pr 2023-12-31 (andel 270/990)
Total formue kr. 77.721,24 pr 2023-12-31

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vedlikeholds- og økonomiplanen: utbedring av avløp for inntil 4 veranda. Forhøye rekkverk på 4 veranda for å tilfredsstille kravet i TEK17. Disse dekkes av vedl.fondet i sameiet. Trappene skal rehabiliteres. Avventer prisoverslag.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Mottatt nabovarsel om innsendt søknad for omregulering av tilstøtende friareal til boligformål (vest for eiendommen).

Eventuell annen informasjon:

Åpen ild (bålpanne, kulegrill mv.) ønskes ikke på veranda pga. brannfare. Gassgrill er greit.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, styret skal informeres.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, separat garasje m/bod og felles biloppstilling.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Vilde Skrindo Granberg

Adresse: Uelands gate 52, 0457 Oslo

Telefon: 907 31 302

Fax:

E-post: vildesg97@hotmail.com

Send svar til: **merethe.jonsen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 2024-05-30 / Gol

Forretningsførers stempel/underskrift

Protokoll til signering: årsmøte 2024 i Sameiet Nøbbelie 17-25

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), signert 25.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), signert 25.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Husum, Olga (08.12.1960), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Bæra, Gro (16.11.1973), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Nøbbelie 17-25

Organisasjonsnummer 918 552 464 Foretaksregisteret

Saker til behandling i ÅRSMØTE, protokoll

Årsmøte i Sameiet Nøbbelie 17-25 den 23. mai 2024 kl. 1945.

Seksjon	Innkalte	Møtt	Distribusjon
1 (17)	Odd Erik Husum	Ja	Digitalt
2 (23)	Vilde Skrindo Granberg	Ja	Digitalt
3 (19)	Nils-Ivar Bråten	Ja	Digitalt
4 (25)	Gro Bæra *(fullmakt gitt til Erling Torkelsgard)*	Fullmakt	Digitalt
5 (21)	Olga Husum og Erling Torkelsgard	Ja	Digitalt

1. Konstituering

A. Godkjenning av innkalling, dagsorden og saker til behandling
Vedtak: Årsmøtet godkjenner innkalling og dagsorden.

B. Valg av møteleder og referent
Vedtak: Erling ble valgt til møteleder og referent.

C. Valg av personer til å signere protokollen
Vedtak: Signeres digitalt av alle sameierne.

2. Styrets årsberetning 2022-2023

Styret har i 2022 og 2023 bestått av følgende:

Styreleder	Erling Torkelsgard
Styremedlemmer	Gro Bæra, Vilde Skrindo Granberg, Liv Henriette Botten og Nils-Ivar Bråten. Liv solgte sin seksjon 16.1.2024 til Odd Erik Husum.

2.1. Vedlikehold av bygget i henhold til vedtatt vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen er årsmøtets prioritering av fellestiltak i henhold til vedtektene.

2.1.1. Utbedring av avløp veranda nr. 19, 21, 23 og 25

Under ekstremværet «Hans» august 2023 tok ikke avløpet på veranda i nr. 19 og nr. 21 unna all nedbøren. I nr. 17 kom det inn ganske store mengder nedbørsvann, og noe mindre i nr. 19. Sameiets byggforsikring dekker ikke skade på underliggende leilighet.

Avløpsrør fra sluk veranda har alt for liten dimensjon for å ta godt unna type «ekstremnedbør». Nils-Ivar rapporterer at det ved varslet nedbør mer enn 3,5 mm/time ikke tar godt nok unna. Her er nok problemet større enn øvrige siden sedimenter fra betong og/eller fugemasse fester seg innvendig i avløpsrøret og minsker gjennomstrømmingen – tidvis blir det helt tett. Vannet renner etter hvert inn mot husvegg og kommer over vanntett membran og trekker inn. Her finner vannet veien videre til leiligheten under. Samtlige leiligheter har tidvis trøbbel med at avløpet ikke tar unna. Noe av årsaken kan også være at alle fire avløp mest sannsynlig samles i ett felles avløpsrør inne i betongveggen mellom leilighetene.

Hver enkelt sameier har et særskilt ansvar for å holde eget avløp så åpent som mulig. Sameiet har i fellesskap ansvaret for at avløpene utbedres.

I juni 2024 vil det forsøkes å få lagt inn et større avløpsrør fra veranda tilhørende nr. 19, over i utvendig rør og ned i ny dreneringsgrøft. Dersom det lykkes, vil nr. 21 kunne kobles på samme løsning. For nr. 23 og 25 kan løsningen trolig være lik, men det er noe mer utfordrende å lage ny

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

dreneringsgrøft på denne siden pga. trappa samt at det går både strømkabler, fiberkabler og vann-/avløpsrør på denne siden av bygget. Her må man kanskje nøye seg med et «flomoverløp» som går ut i friluft.

2.1.2. Renovering av de utvendige trappene

Ingen tiltak er utført i 2022-2023.

2.1.3. Minstehøyde for rekkverk veranda

Ingen tiltak er utført i 2022-2023.

2.1.4. Vinduer og dører

Isolasjonsverdien i eksisterende vinduer er lav i forhold til dagens byggestandard. På sikt bør samtlige vinduer og ytterdører byttes, inkludert isolering i vindu- og dørkarmer. Vurderes som tiltak når sameiets økonomi gjør det mulig. OBS! Enova har nylig støtteordninger som kan brukes i sameier og for bolig-/seksjonseier hver for seg.

I seksjon 2 (nr. 23) ble det i 2023 byttet:

- Vindu soverom og ytterdør. Materialer kr 30.597 og arbeid kr 9.125. Sum kr 39.722.
- Verandadør. Materialer kr 17.456 og arbeid kr 6.900. Sum kr 24.356.
- **Totalt har sameiet dekket kr 64.078.** Herav utbetalt i 2023 kr 57.178. Godtgjørelse for arbeid/egeninnsats kr 6.900 er holdt tilbake for diskusjon i årsmøtet. Styreleder har fått uttalelse fra Huseiernes Landsforbund ifm. godtgjørelse av egeninnsats i sameiet, til diskusjon i årsmøtet.

2.1.5. Vedlikehold uteområdet

Ingen dugnad gjennomført for uteområdet. En runde med «plenklipp» ble tatt hver sommer.

2.2. HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Styret har ikke gjennomført HMS-vurdering i perioden.

El-kontroll med termografering av sikringsskap og VV-bereder gjennomført april 2024. Sameierne plikter selv å utbedre og bekoste manglene, slik at forsikringen for bygget fortsatt blir rabattert. Gjensidige refunderer utgiften til sameiet for el-kontrollen når alle avvik er lukket.

VEDTAK

Styrets årsberetning godkjennes.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Sameiet Nøbbelie 17-25

Organisasjonsnummer 918 552 464 Foretaksregisteret

3. Regnskap 2022-2023

Resultatrapport 2022-2023

Sameiet Nøbbelie 17-25
Org.nr. 918552464

	2023	Drift	Vedlikehold	2022	Drift	Vedlikehold
Driftsinntekter						
3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor avgiftsområdet	95 040,00	*95 040,00*		95 040,00	95 040,00	
Driftskostnader						
5000 Lønn til ansatte	0,00	*0,00*		(600,00)	(600,00)	
5092 Feriepenger	0,00	*0,00*		(61,20)	(61,20)	
5400 Arbeidsgiveravgift	0,00	*0,00*		(63,60)	(63,60)	
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0,00	*0,00*		(6,49)	(6,49)	
6420 Leie datasystemer	(3 465,00)	*0,00*		(2 835,00)	(2 835,00)	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	(57 178,37)		*(57 178,37)*	0,00	0,00	
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	(17 375,00)	*(17 375,00)*		(11 000,00)	(11 000,00)	
6810 Datakostnad	(270,00)	*(3 735,00)*		(258,75)	(258,75)	
6860 Møter, kurs, oppdatering etc.	(150,00)	*(150,00)*		0,00	0,00	
6890 Annen kontorkostnad	(300,00)	*(300,00)*		0,00	0,00	
7395 Øreavrunding	64,56	*64,56*		(0,17)	(0,17)	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	(1 990,00)	*(1 990,00)*		(1 890,00)	(1 890,00)	
7500 Forsikringspremier	(35 438,00)	*(35 438,00)*		(33 289,00)	(33 289,00)	
7770 Bank og kortgebyrer	(714,50)	*(714,50)*		(1 635,75)	(1 635,75)	
SUM driftskostnader	**(116 816,31)**	***(59 637,94)***	***(57 178,37)***	**(51 639,96)**	**(51 639,96)**	**0,00**
Driftsresultat	(21 776,31)	***35 402,06***	*(57 178,37)*	43 400,04	**43 400,04**	**0,00**
Finansielle poster						
8050 Annen renteinntekt	208,00	*208,00*	*0,00*	18,00	18,00	
8070 Annen finansinntekt	3 669,00	*3 669,00*	*0,00*	3 627,00	3 627,00	
SUM finansielle poster	**3 877,00**	***3 877,00***	***0,00***	3 645,00	**3 645,00**	**0,00**
Årsresultat	(17 899,31)	***39 279,06***	*(57 178,37)*	47 045,04	**47 045,04**	**0,00**
Overføringer						
8800 Årsresultat, overskudd til ordinær egenkapital	(39 279,06)	*(39 279,06)*		(47 045,04)	(47 045,04)	0,00
8800 Årsresultat, vedlikehold dekkes av vedlikeholdsfond	57 178,37		*57 178,37*			
8800 Årsresultat, overført fra ord.egenkapital til vedlikeholdsfond	0,00	*62 178,37*	*(62 178,37)*			
SUM overføringer	**17 899,31**	***22 899,31***	*(5 000,00)*	(47 045,04)	(47 045,04)	**0,00**

Regnskapet er ført av Erling Torkelsgard ved bruk av Visma eAccounting.
Spesifikasjon av resultat og balanse ble sendt sameierne per e-post 19.5.2024.

VEDTAK

Regnskapet godkjennes uten anmerkninger.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

4. Handlingsplan

Handlingsplanen skal omfatte saker som er relevante for sameiet, jf. vedtektene.

4.1. Vedlikeholdsplan bygget - prioritert rekkefølge

Bygget og tomta er felleseie, med eier- og ansvarsandel i henhold til den tinglyste sameiebrøken.

4.1.1. Utbedring av avløp veranda nr. 19, 21, 23 og 25

Rørene fra sluk går inn til delevegg mellom leilighetene og ned i grunnen. Vi kjenner ikke til at det finnes noen avløps-/inspeksjonskum, eller om det er tilknyttet byggets kloakkrør ut til offentlig tilknytning. Avløpsrørene er uansett for små til å ta unna større mengder nedbør. Opplegget er 34 år gamle og *må* utbedres.

VEDTAK

Utbedring av avløp fra veranda er høyt prioritert. I juni gjøres det inspeksjon for å vurdere om det er mulig å få inn nytt avløp fra utsiden. Avklaringen gjøres ift. veranda i nr. 19. Om vellykket tas øvrige tre verandaavløp suksessivt. Styret skal holdes informert.

4.1.2. Renovering av de utvendige trappene

Trappene er i dårlig forfatning, i tillegg til at inntrinn/opptrinn ikke er gunstig. Et minimumstiltak er å få utbedret trappen slik den står. Men det må vurderes om trappetrinnene må pigges vekk og støpes på nytt, evt. erstattes med trinn i strekkmetall. Takoverbygg vil kunne gjøre snømåking enklere. Trappen på østsiden er mest egnet for takoverbygg fordi trappen går et stykke ut fra husveggen. Trappen på vestsiden går delvis langs husveggen og et takoverbygg vil komme i konflikt med vinduer.

VEDTAK

Alternativer og priser hentes inn av styreleder.

4.1.3. Minstehøyde for rekkverk veranda

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15 (3) krever minimumshøyde på 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10 meter. Nåværende rekkverk er tett (panel) og en forhøyelse er ønskelig at ikke begrenser utsyn ytterligere. Innvendig på veranda er høyde fra gulv/dekke til toppen av rekkverket noe ulik pga. forskjellig utforming av dekket (to har påstøp med flislagt dekke, to har henholdsvis terassebord og løse flisheller). Håndløper/rekkverk festet i eksisterende rekkverk er tilstrekkelig for å imøtekomme kravet om rekkverkets høyde.

VEDTAK

Alternativer og priser innhentes av styreleder.

4.1.4. Vinduer og dører

Ytterdører og flere av vinduene fra byggeår (1990) er i dårlig forfatning og/eller har for dårlig isolasjonsverdi. På sikt bør samtlige vinduer og ytterdører byttes. Noen av seksjonene har tidligere byttet en del av det nevnte. Sameiet har foreløpig ikke økonomi til å gjøre slik utbedring samlet for alle seksjonene.

VEDTAK

Andre vedlikeholdstiltak er prioritert ift. betaling fra vedlikeholdsfondet. Hver sameier kan gjøre utbedring av vinduer og ytterdør/verandadør etter avklaring med styret. Se også økonomiplanen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

4.1.5. Vedlikehold uteområdet

Ønskelig å få tatt en oppfrisking. Noen steder gror det til. Det er busker som bør fjernes på oversiden/hjørnet av bygget ved nr. 25. Grusplassen trenger påfyll av grus.

VEDTAK

Dugnad gjennomføres. Tidspunkt avtales via Messenger.

4.2. HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

VEDTAK

Ingen vedtak ble gjort.

5. Økonomiplan

Innbetalinger til dekning av fellesutgifter og vedlikeholdsfond ble sist justert fra og med mars 2018. Fellesutgifter er i hovedsak forsikringen av bygget, vintervedlikehold og administrasjon.

VEDTAK

A) Seksjonseier kan selv forskuttere ytre vedlikehold på egen seksjon. Styret skal informeres og kan om nødvendig sette avgrensninger i utførelse eller utgiftens størrelse for å sikre at det ikke blir for store ulikheter i materialvalg (fasade) eller kostnaden på tiltaket. Dokumenterte utlegg skal sendes til sameiet og registreres som gjeld til seksjonen i sameiets fellesregnskap. Utlegget kan betales ut til seksjonseieren når styret i sameiet godkjenner utbetaling fra vedlikeholdsfondet.

B) Årsmøtet øker innbetalingen til vedlikeholdsfondet slik at det er reell mulighet for å gjennomføre utbedringene som er vedtatt i vedlikeholdsplanen. Budsjettet for fellesutgifter settes til kr 62.560/år og innbetaling til vedlikeholdsfondet kr 80.000/år. Faktura fra sameiet splittes opp tilsvarende og fordelingen gjøres på denne måten etter sameiebrøken:

Andel	Eier	Felles år	Felles mnd	Vedl. år	Vedl. mnd	SUM år	SUM mnd
150	Odd Erik Husum	kr 9 478,79	kr 789,90	kr 12 121,21	kr 1 010,10	**kr 21 600,00**	**kr 1 800,00**
150	Nils-Ivar Bråten	kr 9 478,79	kr 789,90	kr 12 121,21	kr 1 010,10	**kr 21 600,00**	**kr 1 800,00**
270	Olga Husum & Erling Torkelsgard	kr 17 061,82	kr 1 421,82	kr 21 818,18	kr 1 818,18	**kr 38 880,00**	**kr 3 240,00**
150	Vilde Skrindo Granberg	kr 9 478,79	kr 789,90	kr 12 121,21	kr 1 010,10	**kr 21 600,00**	**kr 1 800,00**
270	Gro Bæra	kr 17 061,82	kr 1 421,82	kr 21 818,18	kr 1 818,18	**kr 38 880,00**	**kr 3 240,00**
990		**kr 62 560,00**	**kr 5 213,33**	**kr 80 000,00**	**kr 5 213,33**	**kr 142 560,00**	**kr 11 880,00**

6. Valg av styre

Én person fra hver av sameiets seksjoner skal være representert i styret, jf. vedtektene pkt. 7.1 Styrets leder velges særskilt, for to år.

Nytt styre har slik sammensetning:

Styreleder	Vilde Skrindo Granberg
Styremedlemmer	Odd Erik Husum, Nils-Ivar Bråten, Erling Torkelsgard og Gro Bæra.

7. Innkomne saker

Årsmøtet kan bare behandle saker som har kommet inn og er tilstrekkelig varslet i forkant av møtet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

7.1.1. Nabovarsel fra Ivar Roe, søker omregulering fra friareal til boligformål.

Nabovarselet ble sendt videre til sameierne per e-post 24. mars.

VEDTAK

Søknad om omregulering av naboarealet tas til informasjon. Følges opp av styret når det eventuelt måtte komme byggesøknad for arealet.

7.1.2. Håndtering av egeninnsats vedlikehold av bygget. Avklaring rundt egeninnsats.

Godtgjørelse til sameierne eller eksterne er å anse som lønn. Sameiet blir da arbeidsgiver og må rapportere til Skatteetaten, betale arbeidsgiveravgift og sørge for skattetrekk. Unntaket er dersom slik godtgjørelse kan redusere andre innbetalinger til sameiet. Se uttale fra Huseiernes Landsforbund.

VEDTAK

Egeninnsats anses i utgangspunktet å være en del av verdiøkning for egen seksjon. Utbetaling av arbeidstimer for nr. 23 avventes til styreleder har fått avklart. Ved fremtidig arbeid med ønske/krav om betalt arbeid (egeninnsats) bør det brukes satser oppgitt av Arbeidstilsynet.

7.1.3. Regnskapet når Erling flytter.

Erling kan bistå med regnskapet også etter at han flytter til høsten.

VEDTAK

Erling fortsetter å føre regnskapet for sameiet, inntil videre.

Møtet avsluttet kl. 2330.

Gol, 23. mai 2024

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torkelsgard, Erling (10.10.1973), 25.05.2024
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 25.05.2024
- Husum, Olga (08.12.1960), 27.05.2024
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

VEDTEKTER

Sameiet Nøbbelie 17-25

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Nøbbelie 17-25» og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 236 i Gol kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.9.1990. Sameiet består av fem boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Organisering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Hver seksjonsbrøkdel er som anført under, med nevner på til sammen 990.

Seksjon nr. 1 har brøkdel med teller:	150
Seksjon nr. 2 har brøkdel med teller:	150
Seksjon nr. 3 har brøkdel med teller:	150
Seksjon nr. 4 har brøkdel med teller:	270
Seksjon nr. 5 har brøkdel med teller:	270

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.3.2. Husordensregler

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.3. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Annen fordeling kan benyttes der særlige grunner taler for det, forutsatt tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1. Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Hovedinnholdet må være angitt i innkallingen dersom det kreves minst to tredjedels flertall.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte i henhold til loven, disse vedtekter eller særskilt vedtak i sameiermøte, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning

Sameiets styre består av én person fra hver av sameiets seksjoner. Styrets leder velges særskilt, for to år av gangen.

7.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke skal besluttes av sameiermøtet etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om:

- avtale overfor seg selv eller nærstående,
- i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar,
- pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon,
- pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjons-eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller

overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

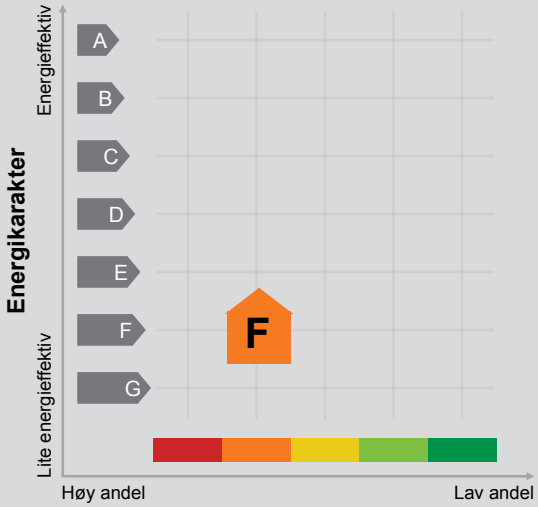
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

ENERGIATTEST
NØBBELIE 21

ENERGIATTEST

Adresse	Nøbbelie 21
Postnummer	3550
Sted	GOL
Kommunenavn	Gol
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7928459
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	6809a67d-f72c-4aff-8984-064f0495910b
Dato	04.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 19 729 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 833 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nøbbelie 21
Postnummer: 3550
Sted: GOL
Kommune: Gol
Bolignummer: H0201
Dato: 04.05.2024 10:36:23
Energimerkenummer: 6809a67d-f72c-4aff-8984-064f0495910b

Kommunenummer: 3324
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 236
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 7928459

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

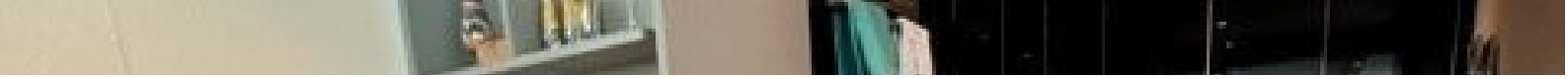
Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

E-TAKST



etakst®
23.05.2023 Ref **k5iuk**

OPPDRAGSGIVER
Erling Torkelsgard
erling@torkelsgard.no
907 22 990

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 22.05.2023

NØBBELIE 21, 3550 GOL

Selveierleilighet på felleseiet tomt

GNR 9 BNR 236 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3041 GOL GRUNNKRETS GOL TETTSTAD AUST

Meglers verdivurdering

3 150 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 150 000**
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM - stipulert av megler	129 m²
BRA - stipulert av megler	159 m²
BTA - stipulert av megler	174 m²
Tomt	1523,1 m²

Byggeår	1990
Soverom	3
Etasje(r)	2

Balkong Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Homlelia 29, 3550 Gol	07.11.2022	3 250 000	0	3 250 000	2009	80 m²
2	Homlelia 30, 3550 Gol	10.09.2021	3 100 000	0	3 100 000	2016	83 m²
3	Nøbbelie 31, 3550 Gol	19.09.2022	2 100 000	0	2 100 000	1990	110 m²

Stor og fin leilighet over to plan beliggende i et veletablert boligområde i nedre del av Gol sentrum. Solrik beliggende med fin utsikt ut over Hallingdalselven og fjellene på vestsiden av Gol.

Leiligheten går over to etasjer og er beliggende på toppen av bygget med terrasseleiligheter. Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og pent oppusset fra rundt 2016.

Den inneholder: entré med plass til å henge fra seg. Spisestue som er delvis innglasset. Stue med peisovn og utgang til stor og solrik terrasse. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Masse benke- og skapplass. Bad med dusj, wc, baderomsinnredning med speil og lys over. Soverom med skyvedørsgarderober.
I toppetasjen er det loftsrom som kan benyttes som stue eller kontor. 2 soverom og bad med dus, wc og baderomsinnredning.
I tillegg er det tilhørende garasje med stor bod i nederste etasje.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Merethe Jonsen
Hallingdal Eiendomsmegling AS
merethe.jonsen@privatmegleren.no
921 14 124

PRIVATMEGLEREN

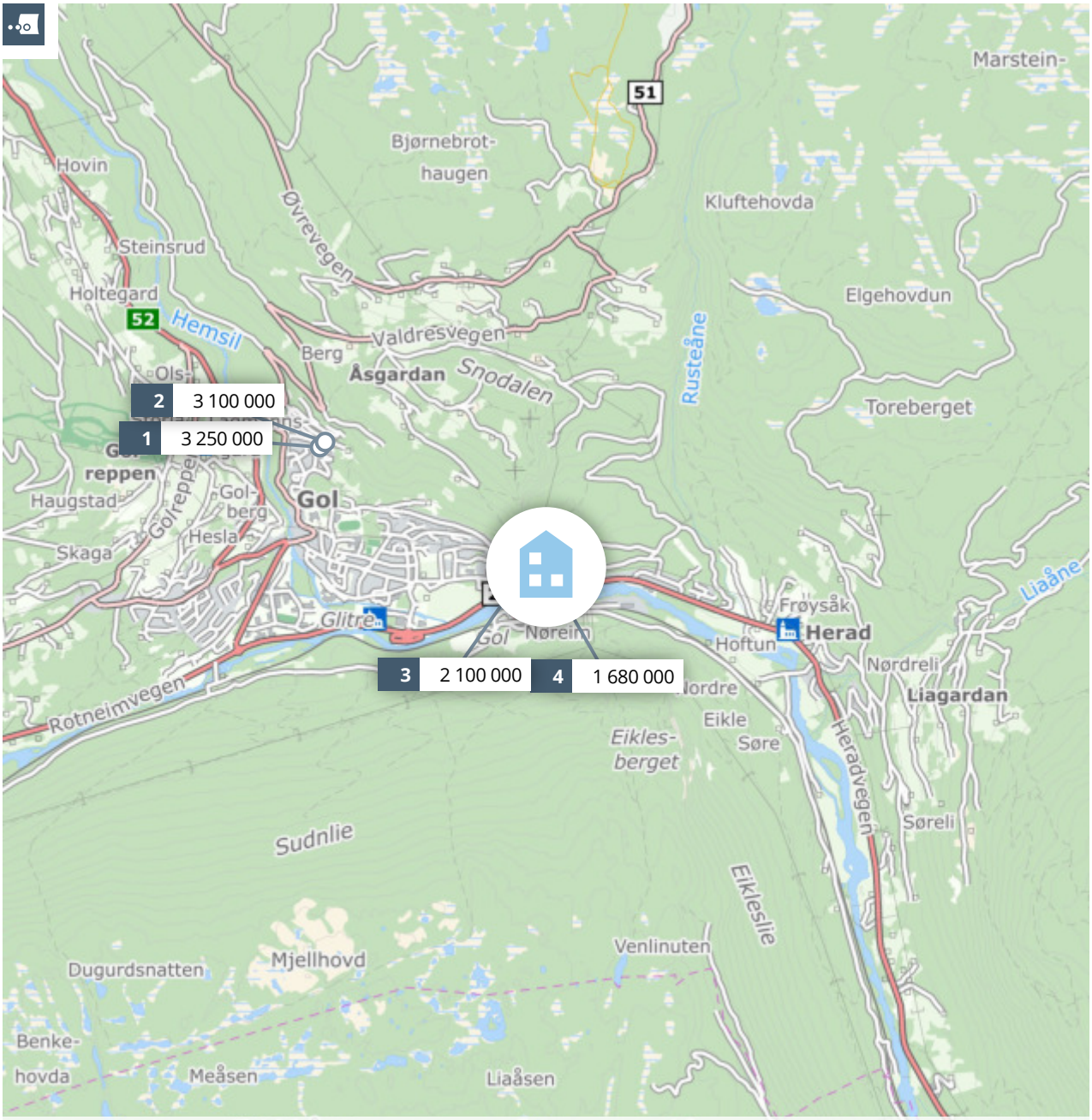
Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NØBBELIE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 23.05.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nøbbelie 21, 3550 GOL

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1990

GNR 9 BNR 236 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3041 GOL GRUNNKRETS GOL TETTSTAD AUST

Verdivurdert til

3 150 000

-	3 150 000	24 419
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	129 m²
BRA	159 m²
Byggeår	1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Homlelia 29 80 m² 2009 1. etg 2 sov	07.11.2022	3 200 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**40 625**
2 Homlelia 30 83 m² 2016 2. etg 2 sov	10.09.2021	2 900 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**37 349**
3 Nøbbelie 31 110 m² 1990 3. etg 3 sov	19.09.2022	2 490 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**19 091**
4 Nøbbelie 23 70 m² 1990 1. etg - sov	05.06.2020	1 550 000	**1 680 000**	0	1 680 000	**24 000**

Stor og fin leilighet over to plan beliggende i et veletablert boligområde i nedre del av Gol sentrum. Solrik beliggende med fin utsikt ut over Hallingdalselven og fjellene på vestsiden av Gol.

Leiligheten går over to etasjer og er beliggende på toppen av bygget med terrasseleiligheter. Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og pent oppusset fra rundt 2016.

Den inneholder: entré med plass til å henge fra seg. Spisestue som er delvis innglasset. Stue med peisovn og utgang til stor og solrik terrasse. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Masse benke- og skapplass. Bad med dusj, wc, baderomsinnredning med speil og lys over. Soverom med skyvedørsgarderober.
I toppetasjen er det loftsrom som kan benyttes som stue eller kontor. 2 soverom og bad med dus, wc og baderomsinnredning.
I tillegg er det tilhørende garasje med stor bod i nederste etasje.

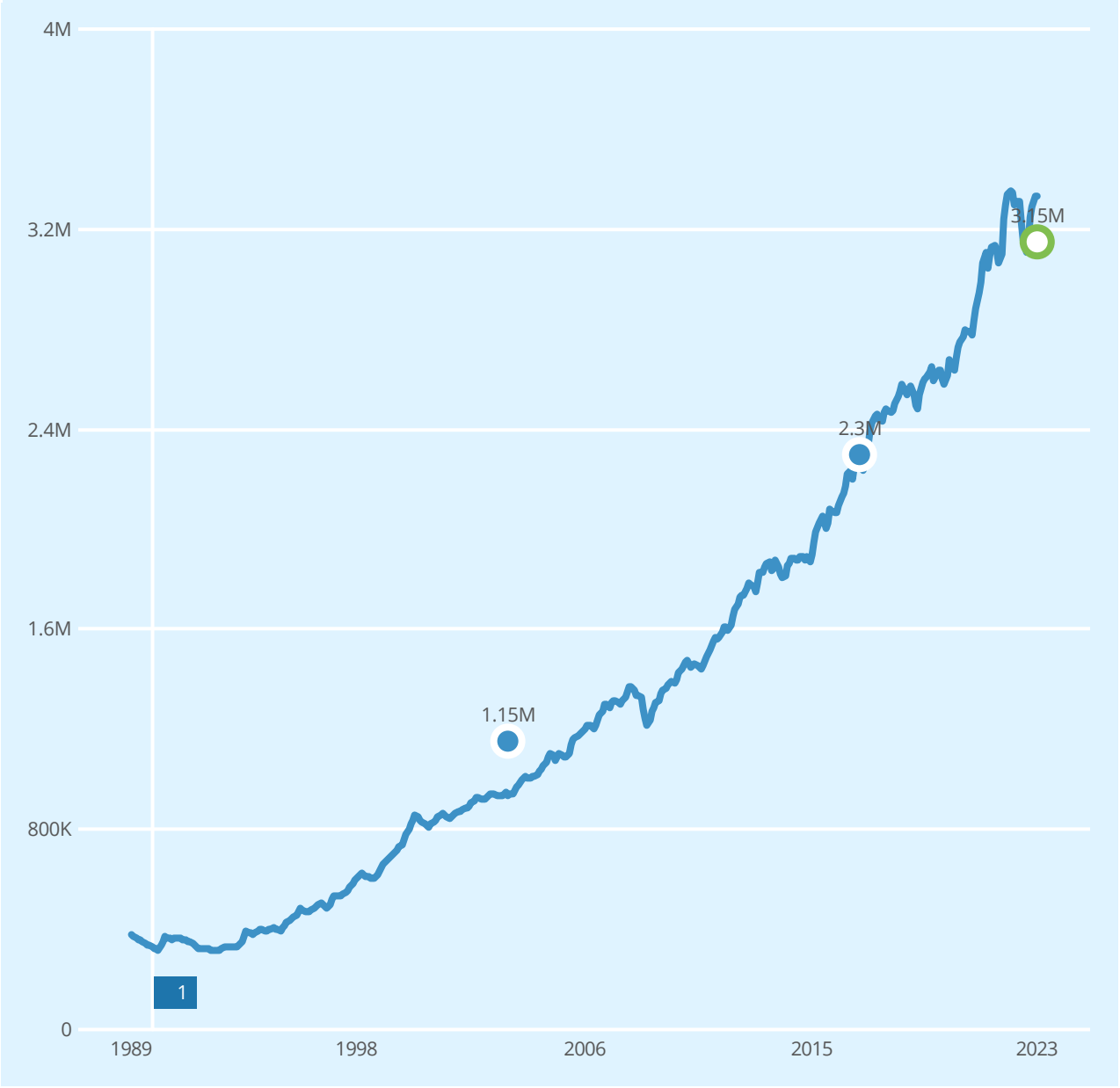
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2016		12.10.2016	-	2 300 000	-	2 300 000	
04.11.2002	15.10.2003	13.11.2003	1 250 000	1 150 000	-	1 150 000	
25.09.1990		25.09.1990	-	389 008	-	389 008	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GOL kommune nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Leiligheter solgt i GOL kommune siste 12 mnd

8
leiligheter solgt

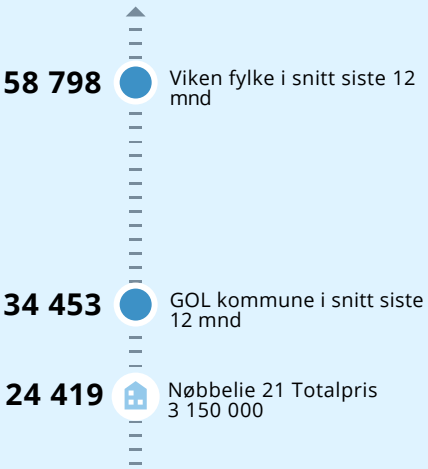


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nøbbelie 21
Gnr. 9 Bnr. 236 Snr. 5 i Gol kommune

Oppdragsnummer:
324-24-0019

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS

Saksbehandler: Merethe Jonsen

Telefon / Mobil: / 92 11 41 24

E-post: merethe.jonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater