PRIVATMEGLEREN

TUNVEGEN 8 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TUNVEGEN 8 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 22.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tunvegen 8 E, 3550 GOL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 10 BNR 306 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3324 GOL GRUNNKRETS GOL SENTRUM

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	22 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	12 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					132 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nøbbelie 3				28.10.2020	2 400 000	**2 240 000**	0	2 240 000	**28 000**
	80 m²	1990	82 m²	3 sov						
2	Nøbbelie 3				14.05.2025	2 850 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**35 625**
	80 m²	1990	82 m²	3 sov						
3	Briskevegen 33 B				15.05.2020	1 890 000	**1 830 000**	0	1 830 000	**19 891**
	92 m²	1982	116 m²	2 sov						
4	Briskevegen 33 D				06.08.2019	1 950 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**19 892**
	93 m²	1982	116 m²	2 sov						
5	Briskevegen 33 G				24.08.2022	2 450 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**23 404**
	94 m²	1982	117 m²	2 sov						
6	Nøbbelie 21				12.03.2025	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**21 642**
	134 m²	1990	3. etg	3 sov						
7	Briskevegen 21 J				06.08.2025	2 250 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**21 649**
	97 m²	1974	150 m²	3 sov						

Eiendommen er høyt og fritt beliggende i et barnevennlig og veletablert boligfelt i Gol sentrum, med flott utsikt over Gol sentrum og gode solforhold. Fra eiendommen er det ca. 100 meter til Breidokk Barnehage og ca. 1 km til Nye Gol Skule.

Boligen har de siste årene blitt oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, nye gulv, rekkverk opp til 3. etasje. Varmekabler under gulv i flere rom, ny vvs bereder, nye innvendige dører, mm.
Boligen holder en god standard.

U. etg: Vindfang og trappeløp. Utebod.
1. etg: stue, kjøkken, vaskerom og innredet rom/bod.
2. etg: Loftstue/gang med trappeløp, bad og 3 soverom.

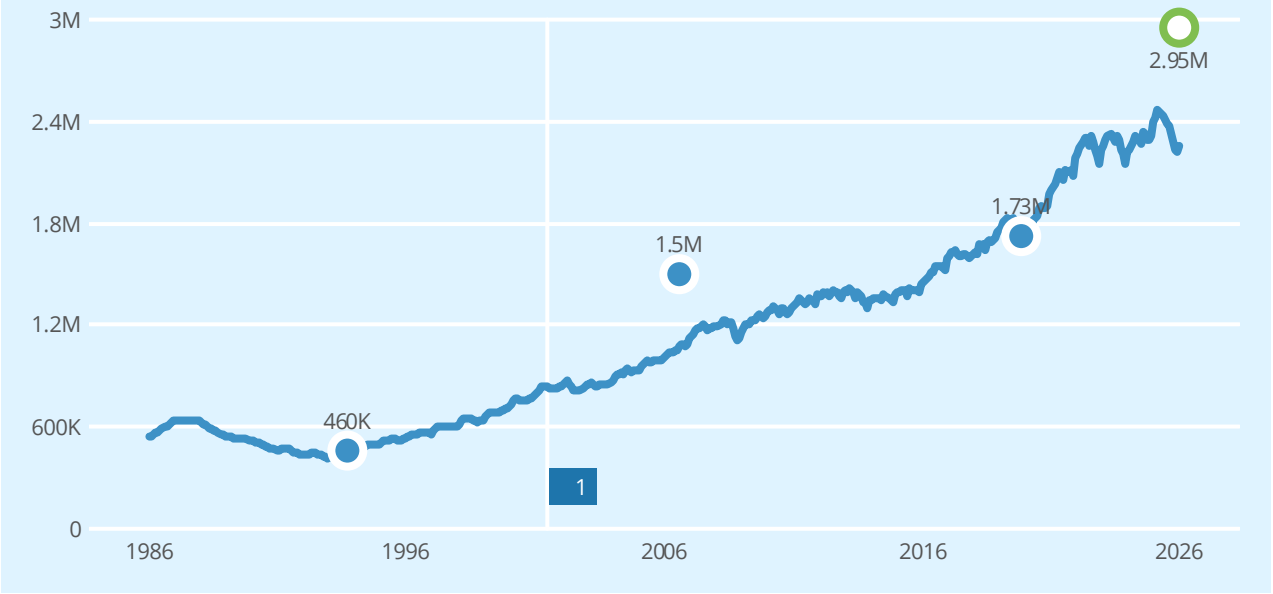
Biloppstilling under terrassen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2019	05.12.2019	14.01.2020	1 790 000	1 725 000	0	1 725 000	2
25.09.2006		25.09.2006	-	1 500 000	-	1 500 000	
16.11.1993		16.11.1993	-	460 000	-	460 000	
19.01.1987		19.01.1987	-	1 850 000	-	1 850 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

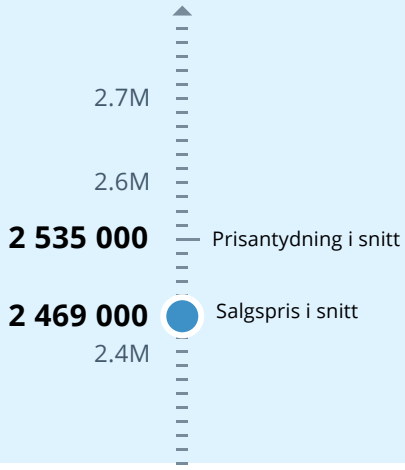
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i GOL kommune nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i GOL kommune siste 12 mnd

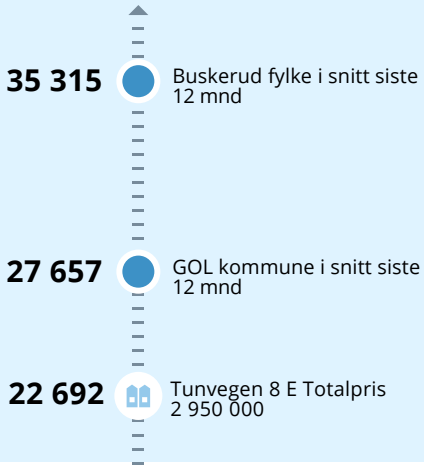
4
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Tunvegen 8 E, 3550 GOL

GOL kommune

gnr. 10, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1100 **Referansenummer:** BJ1453

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

Medlem av Norsk takst

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

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.

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 1981, og fremstår i dag som betydelig oppgradert og modernisert i perioden 2022–2025. Utførte tiltak omfatter blant annet nytt kjøkken, nytt vaskerom, oppgraderte overflater i flere rom, nytt ildsted, varmepumpe, nye panelovner, ny varmtvannsbereder, oppgraderinger på terrasse, rekkverk og ytterdør samt fornyelser i det elektriske anlegget. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og funksjonell, med normal teknisk standard sett i forhold til alder og konstruksjon.

Utvendig er bygningen oppført med betong-/lecagrunnmur og bindingsverkskonstruksjon, med stående trekledning og saltak tekket med takstein. Taket er kun vurdert fra bakkenivå. Taktekking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og er derfor vurdert til TG2, uten at det er registrert lekkasjer eller funksjonssvikt. Det er registrert begrenset lufting i nedre del av kledning mot grunnmur, noe som gir økt risiko for fuktbelastning over tid og tilsier videre oppfølging. Terrasse og rekkverk er oppgradert i nyere tid og fremstår i god stand.

Innvendig fremstår overflater, trapper og dører i hovedsak i god stand, med flere rom betydelig oppgradert i perioden 2023–2025. Gulv er kontrollert med krysslaser og viser et høydeavvik på ca. 14 mm gjennom boligen. Det er ikke observert tegn til setningsskader ved befaring, men avviket er vurdert til TG2. Takkonstruksjon/loft er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst og er vurdert som TGiU.

Boligen har bad i 2. etasje og nytt vaskerom i 1. etasje etablert i 2025. Badet i 2. etasje har flislagte overflater med registrerte riss og sprekker i fuger. Membran- og slukløsninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og er vurdert til TG2, uten at det er påvist fukt eller aktive lekkasjer. Vaskerommet fremstår som nytt og funksjonelt, men sluk har begrenset tilgjengelighet grunnet plassering av dusjkabinett. Toalettrom i 1. etasje mangler mekanisk avtrekk, noe som gir TG2 i henhold til NS 3600.

Tekniske installasjoner består av både eldre og nyere løsninger. Vann- og avløpsrør i vaskerom og toalettrom er nyere, mens øvrige rørføringer er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, vurdert til TG2. Varmtvannsbereder er ny fra 2025 og plassert i rom med sluk. Oppvarming skjer via peis, varmepumpe, varmekabel og elektriske panelovner. Ventilasjon er løst med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom, samt ventiler i øvrige rom.

Det er registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder at det ikke er foretatt radonmålinger og at bygget ikke er utført med radonsperre.

Samlet vurdering:
Boligen fremstår som betydelig oppgradert de senere år, med god funksjonalitet og normalt vedlikeholdsnivå. Registrerte avvik er i hovedsak relatert til alder på enkelte bygningsdeler, tekniske installasjoner og konstruksjonsløsninger, og tilsier videre overvåking og påregnelig vedlikehold over tid, men det er ikke registrert forhold som indikerer akutte eller alvorlige skader.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligen er et rekkehus oppført i 1981 i Betong/leca og bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon i tre med saltak, tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe ført over tak. Vinduer er trevinduer med to-lags isolerglass. Ytterdører i tre. Utvendig trapp og inngangsparti i trekonstruksjon med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv samt teppe i trapp og bod, malte flater og tapet på vegger. Himlinger er utført med malte overflater, panel i bod. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Innvendige dører er standard fabrikkdører. Trapp mellom etasjer i tre og betong.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje. Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger, med servant, toalett og dusjløsning. Vaskerom i 1. etasje er etablert i 2025 og har flislagt gulv, vegger med malte overflater samt dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er etablert på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, kjøl/fryseseskap og oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv, malte vegger og himling. Utstyrt med toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør består av både eldre og nyere løsninger. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder er ny fra 2025 og plassert i rom med sluk. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, varmepumpe, peis samt varmekabler på våtrom og gang. Ventilasjon er løst med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom samt ventiler i øvrige rom. Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er beliggende på opparbeidet boligtomt i etablert boligområde. Tomten fremstår som normalt utnyttet i forhold til omkringliggende bebyggelse. Terrenget er relativt skrånende med flat gårdsplass. Adkomst via offentlig vei

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

Bygget er ikke utført med radonsperre, og radonmålinger er ikke registrert.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

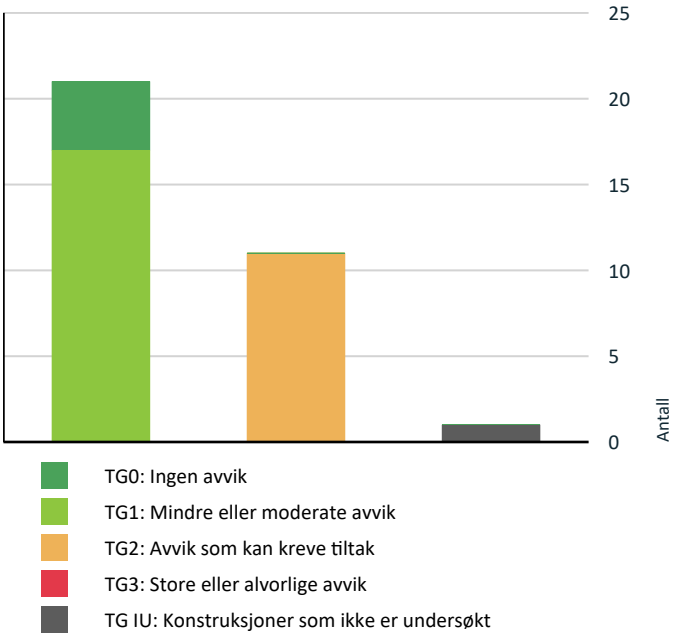
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Terrasse - bytta terrassebord og rekkverk Terrassebord- møre royal royalimpregnert brun furu rillet Rekkverk - royal.
2023	Modernisering	Byttet inngangsdør.
2025	Modernisering	Stikkontakt til billader.
2022	Modernisering	Malt fasade i 2022.
2024	Modernisering	Yttergang - fjernet strietapet, sparklet vegger og malt vegger og tak.
2024	Modernisering	Gang inne - helsparklet og malt vegger og tak.
2025	Modernisering	Wc og vaskerom - helsparklet og malt vegger og tak. Vegger på vaskerom er malt med våtromsmaling på vegger. Gulv på vaskerom lagt med membran, varmekabler og flislagt. Ny vifte med fuktsensor. Ny Vvb og dusjkabinett. Gulv på wc med varmekabler og fliser. Nytt klosett og servant med baderomsinnredning og speil på samt ny avtrekksventil på WC.
2025	Modernisering	Innvendig bod - nye sikringer i sikringsskap.
2023	Modernisering	Stue - nytt gulv, laminatparkett, listverk, walls 2 paint på vegger. Murvegg er sparklet, ny vedovn
2023	Modernisering	Varmepumpe instalert.
2023	Modernisering	Kjøkken - ny (epoq) kjøkkeninnredning med hvitevarer. Fibo kjøkkenplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap.
2023	Modernisering	Trappegang til 2 etasje - malte tapetvegger og malt himling. Nye lister. Trappetrinn belagt med laminatparkett.
2023	Modernisering	Gang/loftstue 2 etasje - laminatparkett, plater, tapetsering, listverk og maling. Skiftet alle dører.
2023	Modernisering	Nytt rekkverk inne i 2023
2022	Modernisering	Soverom 1 og 2 - laminatparkett, listverk og malte overflater.
2021	Modernisering	Hovedsoverom - mdf veggplater, nytt listverk, laminatgulv.
2026	Modernisering	Pipeløp pusset.
2022	Modernisering	Nye panelovner i alle soverom.
2024	Modernisering	Nytt pipebeslag montert.
2026	Modernisering	Brannslukkingsapparat nytt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Kledning fra byggeår med normal slitasje. Det er behov for noe vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledningen bør følges opp og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting mot grunnmur.
Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Basert på konstruksjonens alder anbefales det at denne overvåkes.

TG 1 Vinduer

Eldre vinduer fra byggeåret med tolags glass har normal slitasje etter alder og er visuelt kontrollert ved stikkprøver. Funksjon ved åpning og lukking ble kontrollert, men det er ikke foretatt nærmere kontroll av tetthet eller isolerende egenskaper.



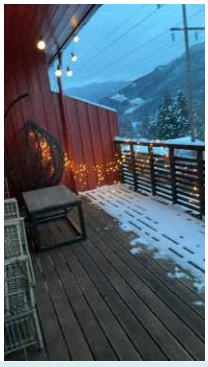
TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt, fungerer normalt ved befaring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, fliser i gang, toalett og våtrom, teppe i trapp fra inngang og bod. Malte vegger og tak. Panel i bod. Overflatene var i god stand ved befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er målt med krysslaser gjennom Kjøkken/stue og har et avvik på 14 mm gjennom boligen. Det er ikke observert tegn til setninger ved befaring.

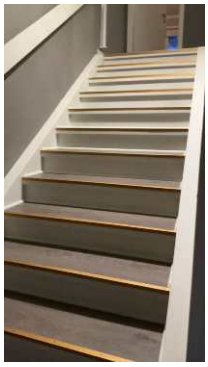
TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert lukket peis tilknyttet elementpipe i stue.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp fra inngang er i betong, og trapp til 2. etasje er i tre.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte overflater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det registreres tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.
Dusjnisjen hindrer eventuelt vann utenfor fra å renne til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Fuger bør skiftes ut.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

På grunn av at forventet levetid for membran og sluk er oversteget halvparten av antatt brukstid, settes tilstandsgrad 2 (TG 2).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil over, dusj nisje med skyvedør og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres noen skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dette er en eldre innredning, og skadene vurderes som kosmetiske. Konsekvensen er av visuell betydning, og eventuell utskifting vurderes av ny eier.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.
Det er observert andre avvik i våtrom, så tilstanden bør overvåkes jevnlig.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte vegger og malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er etablert nytt vaskerom i 2025. Overflatene registreres i god stand.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt. Det bemerkes at dusjkabinett er plassert over sluk, noe som begrenser tilgangen til sluket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerom er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjkabinett. Varmtvannsbereder er montert her.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier







1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk, med tilluft fra luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ny etablert vaskerom, dusjkabinett mot murvegg, rør utenpå vegg. Ingen fukt i vegg er registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med kanal som leder ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet har fliser på gulv samt malt tak og vegger.
Det er montert toalett og servant med speil og armatur over.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Det er etablert nye rør på nytt vaskerom og toalett, men kun inne i rommet. Øvrig røropplegg, samt rørene på badet i 2. etasje, er av eldre årgang og det vurderes behov for rehabilitering av disse på sikt.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Det er etablert nye rør på nytt vaskerom og toalett, men kun inne i rommet. Øvrige avløpsrør, samt rør på bad i 2. etasje, er av eldre årgang, og det må påregnes rehabilitering av disse på sikt.

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

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.

TG 1 Ventilasjon

Vifte med avtrekk ut over platetopp.
vifte med avtrekk ut på begge bad, og ventiler i andre rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerommet. Det er sluk i rommet, og berederen er koblet i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming:
Peis og varmepumpe i stue (2023), panelovner på soverom (2022), varmekabler i gang, toalettrom og vaskerom (2025).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og eventuelle avvik.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Jord- og flomskred, Snø- og steinskred har Aktsomhetsområde 2 av 6 (hentet fra Eiendomsverdi).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

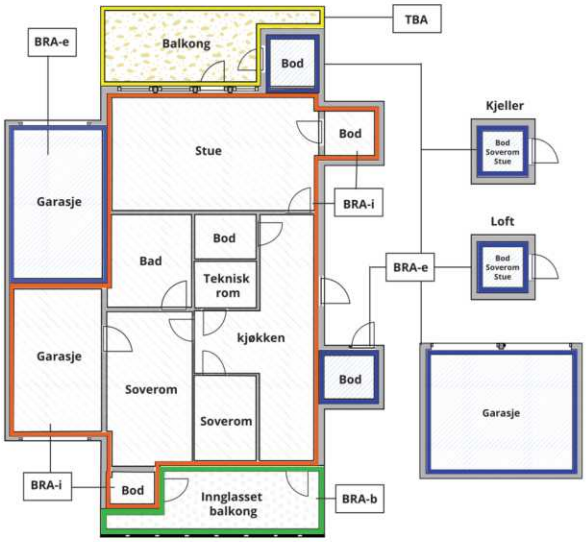
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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)
2 Etasje	50			50	18	4	54
1 Etasje	70			70			70
Kjeller		12		12			12
SUM	**120**	**12**			**18**	**4**	**136**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, 3 soverom, bad, loftstue		
1 Etasje	Gang, toalettrom, vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bolig er betydelig oppgradert fra 2021-2026.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	110	22

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	10	306		0	131.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tunvegen 8 E

Hjemmelshaver
Rust-Brovko Marlene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Gol kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og fremstår som rolig og oversiktlig. Det er kort avstand til Gol sentrum med dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei med helårs adkomst frem til tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel for Gol kommune. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av reguleringsbestemmelser eller eventuelle pågående reguleringsendringer.

Om tomten

Tomten er en opparbeidet boligtomt beliggende i etablert boligområde. Tomten fremstår som normalt utnyttet i forhold til omkringliggende bebyggelse. Terrenget er skrånende rundt bygningen. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	
3	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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.

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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/BJ1453

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Gol kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS
Att.Malin Jonsen
Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Dykkar ref	Vår ref	Dato
e-post 23012026/Malin J	2026/286-2	02.02.2026

Gbnr. 10/306 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bueining - Tunvegen 8E

Avdelinga for Plan og utvikling viser til førespurnad datert og postført 23. januar 2026. Vi kan gje følgande opplysningar om eigedomen:

GNR. 10	BNR. 306	
HEIMELSHAVAR: Marlene Rust-Brovko	Eigardel: 1/1	
ADRESSE: Tunvegen 8E	POSTNUMMER: 3550	POSTSTED: Gol
OPPMÅLT AREAL FOR EIGEDOMEN: Om lag 131,9 m^2	ETABLERINGSDATO: 27.07.1981	
Bruksareal bueining: 141 m^2		

Eigedomen er bebygd. Eigedomen er vist med grenser av god kvalitet.

Eigedomen har eigarbrøk i fellesareal – gbnr. 10/288 – matrikkelbrev for eigedomen ligg ved.

Kommunedelplan for Gol tettstad 2024-2036	Reguleringsplan for Øvre Breidokk-Nedre Løvlia
Plan-ID: 2016003	Plan-ID: 1973002
Føremål: boligbebyggelse – eksisterande	Føremål: byggeområde - bustader
Vedteke 10. desember 2024 i sak K 085/24	Stadfesta av Fylkesmannen i Buskerud ved brev datert 11. oktober 1973

Kommunestyret har vedteke kommunedelplan for Gol tettstad i medhald av plan- og bygningslova § 11-15. Område BN1 Leirhaugen er unnateke rettsverknad, jamfør pbl. § 11-16. Planvedtaket er kunngjort laurdag 11. januar 2025. Del av eigedomen og bygningen ligg i eit areal som er vist med faresone – høgspenningsanlegg.

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

Vi gjer merksam på at reguleringsplanen for området er ein eldre «skrivebordsplan», som er laga på grunnlag av kartverk frå 1970-talet. Dei regulerte tomtene er ikkje alltid i samsvar med faktisk plassering av eigedomane i terrenget.

Byggesak for leiligheitene:
Godkjenning i bygningsrådet : 31.05.1979, sak B 202/79

Midlertidig brukstillatelse : 02.06.1982

Vi har ikkje opplysningar om at det er gitt ferdigattest for tiltaket. I samsvar med § 21-10 i plan- og bygningslova, kan kommunen ikkje skrive ut ferdigattest for tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Vi manglar stempla teikningar av bygget slik det er oppført i vårt arkiv.

Vedlagt følger kopi av delegert vedtak for fasadeendring knytta til tre av naboeigedomane (gbnr. 10/303 – Tunvegen 8B, 10/305 – Tunvegen 8D og 10/307 – Tunvegen 8F) frå juni 1994. Vi har dessverre ikkje teikningar for endringa.

Veg:
er kommunal – privat avkøyring frå kommunalt vegsystem: Sentrumsvegen – Breidokkvegen – Tunvegen.

Vatn og avløp:
går via kommunalt ledningsnett.

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 utført brannforebyggande tilsyn på eigedomen 7. april 2022. Det er gjennomført feiing av pipe i bygget 8. mai 2024. Rapportar frå besøka ligg ved.

Kommunale avgifter:
Samla **kommunale avgifter for 2025** er på **17 573 kroner**. Av dette utgjer **eigedomsskatten 1 929 kroner**, det resterande beløpet omfattar renovasjon, vatn og avløp - fastledd og etter målt forbruk, fastledd for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021.

Det er ikkje registrert restanse for kommunale avgifter. 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 9. desember 2025, sak K 050/2025, vil de få tilsendt rekning på **4 000 kroner + moms (25 %)**. Dette inkluderer kart, planutsnitt, føresegner, dokument frå saksarkivet og matrikkelbrev. Svarbreva vert fakturert samla i løpet av våren 2026.

Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.

Med helsing

Sigrid Breivik

teknikar

Elektronisk utan signatur

Vedlegg:

1 Gbnr 10-306 - matrikkelbrev Tunvegen 8E

2 Gbnr 10-288 - matrikkelbrev for fellesareal

3 Gbnr 10-306 - detaljkart

4 Gbnr 10-288- fellesareal

5 Gbnr 10-306 - oversiktskart

6 Gbnr 10-306 - planutsnitt - reguleringsplan

7 Ø_Breidokk_N_Løvlia_1973002_føresegner

8 KDP Gol tettstad 2024-2036 - føresegner - planID 2016003

9 Gbnr 10-306 - planutsnitt - KDP Gol tettstad 2024

10 Gbnr 10-306 byggesak rekkehus 1979

11 Gbnr 10-306 - rapport frå tilsyn 07042022

12 Gbnr 10-306 - rapport etter feiing 08052024

13 Gbnr 10-303-305-305 - byggesak 1994 - fasadeendring

Kommunaladministrasjonen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE (Nynorsk)

for arbeid etter bygningslova (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i GOL KOMMUNE

Vente med løyve til detaljtegn. er klr

9/5 79 503 RMB

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
BREIDOK		10/	222	

Eigar (festar) av tomt	Adresse	Telefon

Kryss av i rutene. Gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk skrivemaskin eller skriv med blokkskrift.
Søknaden skal sendast i 2 eksemplar til bygningssjefen.

Skriv ikkje her

Bl. § 93
F.kap. 14

Kva slags arbeid

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygg ☐ Endring
☐ Anna (grei ut) .....

Bl. §§ 70-86

Kva slags bygning

☒ Bustad ☐ Skule ☐ Forsamlingshus ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Bilverkstad ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☒ Anna (grei ut) REKKEHUS LEIL B
Eksisterande bygning er brukt til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Kopi av nabovarsel, med kvittering (bruk fastsett skjema)
☒ Situasjonsplan (påskrive namn på naboane og gjenbuarane)

F.kap. 51 og 52

☒ Etasjeplanar ☒ Snitt ☒ Fasadar
☐ Statistiske utrekningar ☐ Konstruksjonsteikningar
☐ Rapport om grunnprøver (bonitering m.v.)
☐ Andre teikningar eller særskilde vedlegg (kva slag)

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i ☐ bygningslov
☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om pliktar i samsvar med gjeldande reglar

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldande reglar i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med dei endringar som måtte fylgje av dispensasjon som er gjeven.
Byggearbeidet vil bli utført under leiing av ansvarshavande som er godkjend av bygningsrådet (Bl. § 98).

GOL stad den 7/5 1979

T. [signature]
Byggherre-underskrift

3550 GOL
Adresse

Telefon

[signature]
Meldar-underskrift

IBC ARKITEKT A/S

—
Adresse

Telefon

KFS-blankett 5-003-08.74 (formularverna)
Nr. 2121L Einerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og ufullstendige teikningar vil seinka sakshandsaminga.

Skriv ikkje her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og reglar

Området er ☒ regulert ☐ ikkje regulert

Bl. §§ 62-64

Tomta er ☒ oppmålt ☐ ikkje oppmålt

For bustadsbygg skal garasjeplasering (også framtidig) visast på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

F.kap. 26

Minste avstandar frå det planlagde bygget

Til nabogrense 7.00 m Til annan bygning på same tomt 9.00 m

Til midte av veg 14.00 m

☒ Minsteavstandane er målsett på situasjonsplanen

Går det høgspentline over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26

F.kap. 55

Busetnaden

Grunnareal på eldre bygg ..... m²

Grunnareal på nybygg 445.0 m²

Sum utbygd grunnareal 445.0 m²

Tal på høgder 1+U Tal på husvære 6

Samla brutto golvflate i nybygg 695.3 m²

Bl. § 66

Tilkomst

Tomta har tilkomst til fylgjande veg som er opparbeidd og open for vanleg ferdsel.

☐ Riks-/Fylkesveg Vegsjefen har ☐ gjeve avkjøyringsløyve ☐ har ikkje gjeve løyve

☒ Kommunal veg

☐ Privatveg Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vatn og kloakk

Vassforsyning blir skaffa frå ☒ offentleg vassverk ☐ privat fellesvassverk

☐ eigen/felles brunn ☐ takvassanlegg

☐ Anna (gjer greie for) .....

Anna ordning enn tilknyting til offentleg vassverk krev særskild godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp skal knytast til:

☒ offentleg kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installerast ☐ vassklosett

☐ Anna (gjer greie for) .....

Anna avløpsordning enn tilknyting til offentleg kloakknett krev særskild godkjenning.

Ordninga er teikna inn på situasjonsplanen og gjort greie for i eige vedlegg.

F.kap. 31

Bygningen er innreidd slik:

Teikningane er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøgd ☐ romvolum ☒ areal på utrom (buer m.v.)

F.kap. 56

Tilfluktsrom er planlagt i samsvar med Justisdepartementet sine krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering, overvatn

Grunnen er ☒ fjell ☑ grus ☐ sand ☐ leire

☐ Anna (gjer greie for) .....

F.kap. 42:5

Drenering er basert på ☐ sjølvdrenering ☐ kultgrøft ☒ røyr

Drensvatn skal førast til ☒ offentleg avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvatn, overvann skal førast til ☐ offentleg ovløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Pålar

☐ Anna (gjer greie for) .....

Skriv ikkje her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellargolv, golv på terreng

☐ Betong på grunnen ☒ Lettbetongelement med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annan byggemåte (gjer greie for) .....

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane

☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Ytterveggar i kjellar

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Anna (gjer greie for) .....

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane

☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

F.kap. 43
F.kap. 54:3

Yttervegg, dør og vindauge

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (gje opp type) .....

☐ Anna (gjer greie for) .....

Byggemåte: ☒ Plassbygd ☐ Av fabrikkframstilte (prefabrikerte) element/ seksjonshus (gje opp fabrikk og type) .....

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane

☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

☐ Høvestalet f/F er ført på planteikningane.
(f = vindaugs- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53

Skiljekonstruksjonar mellom husvære

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (gje opp type) .....

☐ Anna (gjer greie for) .....

Byggemåte: ☒ Plassbygd ☐ Av fabrikkframstilte (prefabrikerte) element/ seksjonshus (gje opp fabrikk og type) .....

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane

☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskilje og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☒ Lettbetong (gje opp type) S/Y ELEM.

☐ Anna (gjer greie for) .....

Byggemåte: ☐ Plassbygd ☒ Av fabrikkframstilte (prefabrikerte) element/seksjonshus

(gje opp fabrikk og type) NORCEM

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane

☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

Skriv ikkje her

F.kap. 45
F.kap. 55

TAK

Takfall (gje opp fallvinkel) 22° (ØVRE DEL FLATT)

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestcementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☒ Anna (gjer greie for) BETONGTAKSTEIN

F.kap. 54:3 Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☒ Lettbetong (gje opp type) S/Y-ELEM.
☐ Anna (gjer greie for) .....

Byggemåte: ☒ Lufta («kaldt») tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☒ Fabrikkframstilte (prefabrikerte) element/seksjonshus
(gje opp fabrikk og type) NORCEM

Funksjonskrava i forskriftene er oppfylte under tilvising til:

☒ Utføring vist på teikningane
☐ Statlige bestemmelser 1, rettleiingshefte ..... tilv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eige vedlegg.

Bl. § 106
F.kap. 49

Ventilasjon

☒ Naturleg avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventilar er vist på teikningane.
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Teikningar blir sendt inn seinare

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg, eldstader, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen om:

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt eldstad ☐ tank for flytande brensel

Røykpipe vert bygd av: ☐ tegl ☐ fabrikkframstilte (prefabrikerte) element
(gje opp fabrikk og type) .....

☐ Annan måte (gjer greie for) .....

☐ Eldstader og feiedører er vist på teikningane

☒ Elektrisk oppvarming, type PANELOVNER

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☒ brannherdig ☐ trebygg

☐ Anna (gjer greie for) .....

F.kap. 55:41 Ved større bygg skal gjerast greie for:

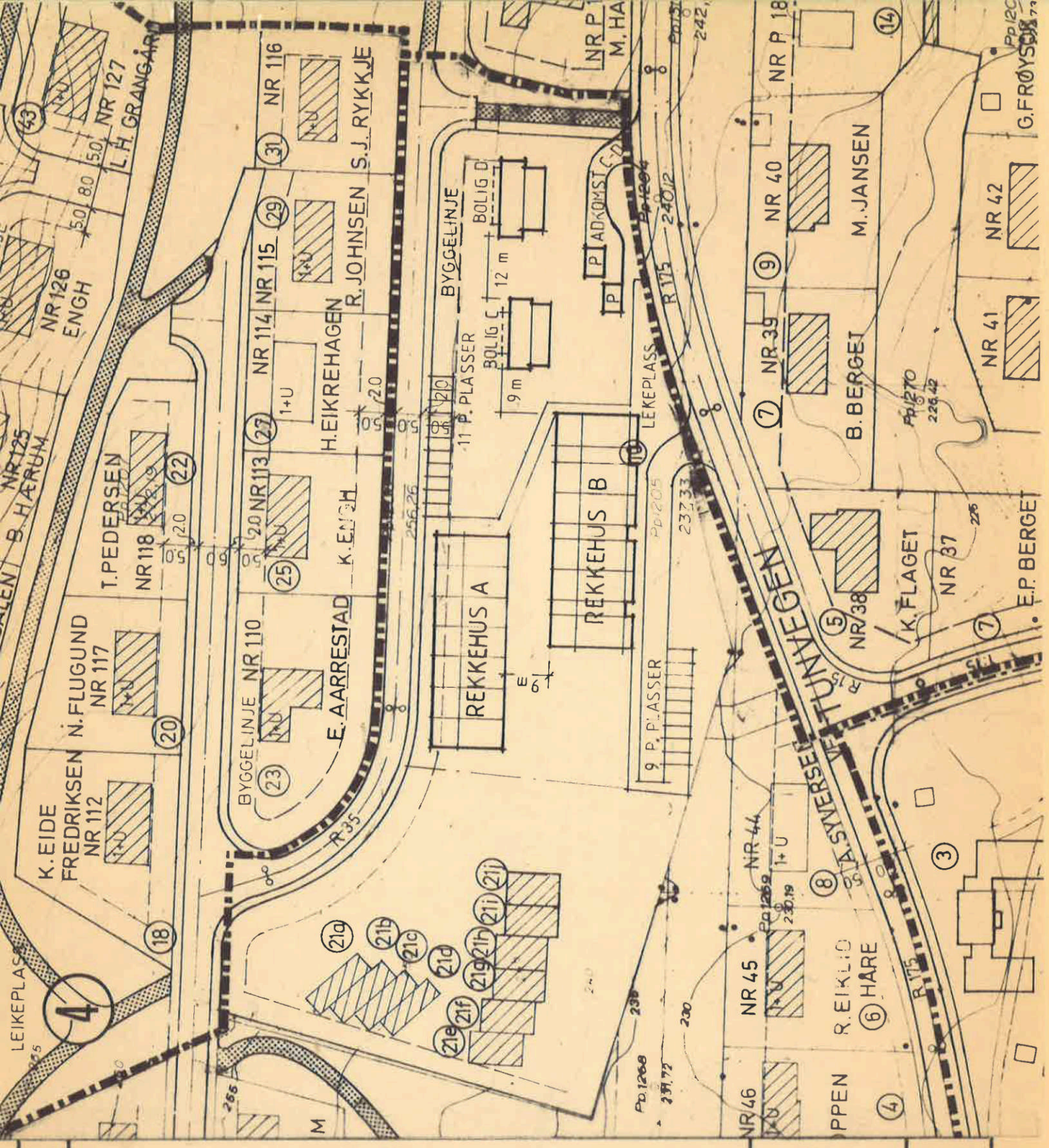
Teikningane viser: ☐ brannveggar ☐ brannceller
☐ brannteknisk klasse for bygningsdeler
☐ brannteknisk klasse og slagretning på dører
☐ brannventilasjon av trapp, loft og kjellar

F.kap. 55:522 Trapp er ☐ open ☐ innbygd ☐ branntrygg og røykfri
For trapper blir det også vist til: F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46.

Særskild søknad blir sendt inn for:

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ støttemur ☐ gjerde/hegn mot veg

Tilleggsopplysningar:



Rettelser	Tegner	Dato

REKKEHUS - TERRASSEHUS, BREIDOKK
TORBJ. RUSTBERGGARD. GOL

Målestokk: 1:1000

Tegn. 30.4.79

Kfr.

357 100

SITUASJONSPLAN

Erstatning for:

Erstattet av:

DBC
DISTRIKTENES BYGGCONSULT
ARKITEKT A/S
TLF. 490 - 625 - 635
3550 GOL

A.s Tørrkopi. 1000. A 4. HD 2. 5-77 Sentrum Trykkeri.

U T S K R I F T

av møteboka til GOL BYGNINGSRÅD

i møte den 31. mai 1979.

Av 5 medlemmer var 4 tilstades (møtande varamenn medrekna)

Sak nr.: 202/79B

KORBJØRN RUSTBERGGARD - REKKJEHUS B I BREIDOK, GNR. 10, HNR. 222.

Jfr. byggjesøknad dat. 7. mai 1979.
Grunnflate tilsamen 445 m2, golvflate 695,3 m2, bestående av 6 husvære i ei høgd, pluss underhøgd.

I samband med nabovarsel er det kom inn protestskriv i 3 pkt, datert 11.mai 1979. Skrivet er organisert som underskriftsaksjon og har på denne måten fått 27 underskrifter som representerer 23 husstandar.
Punkt 1 gjeld prostest mot utnyttingsgraden.

MERKNAD:
I reguleringplan stadfest 11. okt. 1973 er tomta regulert til rekkje-kjedehusbyggnad der max utnyttingsgrad etter normane skal vere 0,15 - 0,4. Det innsendte prosjekt viser utnyttingsgrad 0,25, altså med god margin innafor max utnytting og bygningsrådet har såleis ikkje heimel til å avslå søknaden av omsyn til utnyttingsgraden.

Punkt 2 gjeld den auka biltrafikken i Briskevegen som prosjektet fører med seg.
7 bustadeiningar kvar på 3 rom + kjøkken vil etter planane få tilkomst frå Briskevegen. Dersom området skulle vore utnytta til einebustader ville det langs den aktuelle vegstrekningen vore plass til 5 einebustad-tomter. Som kjent er det ikkje uvanleg at einebustader i Breidok vert innreidd med hyblar/hybelhusvære i tilleg til hovudbustaden slik det ved utnytting kunne ha vorte opptil 10 bustadeiningar istaden for dei 7 småhusære som planene går ut på.
Utifrå dette kan ein ikkje sjå at utbygging i samsvar med planane vil auke biltalet i Briskevegen i høve til utbygging med vanlege einebustader m/hybel-husvære.

Punkt 3 er å sjå som protest mot at søknaden føreset dispensasjon frå vedteken byggjegrense.

Merknad:

På bakgrunnav dei særskilde terrengtilhøva mange stader i Breidok, Løxlia og Rolvshus/Viko byggjefelt, har bygningsrådet nytta ein dispensasjonspraksis

Sign.:

Utskrift sendt til:
framhald

Nr. 34005 Arvid Ørebech - skjemafordag, Pilestredet 27, Oslo 1.

U T S K R I F T

av møteboka til GOL BYGNINGSRÅD

i møte den 31. mai 1979.

Av 5 medlemmer var 4 tilstades (møtande varamenn medrekna)

Sak nr.: framhald sak 201/79B, Torbjørn Rustberggard - rekkjehus i Breidok.

der det er mogeleg å fråvike byggjegrensa med inntil 2 m dersom total-resultatet terrengmessig på den måten vert betre. Dette har vorte ein sikker praksis som har gjeve gode resultat ved fleire høve i området.
Ein vil tru at slik dispensasjon også bør vurderast i dette høve dersom dette vil gje betre terrengmessig tilpasning.

VEDTAK:

Bygningsrådet føreset at Torbjørn Rustberggard står som ansvarshavende for byggjearbeidet.
Parkeringsarealet må aukast til 12 P-plassar i samsvar med gjeldande reguleringsføresegner.
Vatn og kloakk må koplast til næraste kum i offentleg nett.
Skiljekonstruksjon mellom husværa skal m.a. tilfredstille byggeforskriftenes kap. 53 (lydisolasjon) og kap. 55 : 451 (særkrav til trebygning).
Detaljteikning av dette må innsendast.
På nevnte vilkår og mot at lover og forskrifter vert fylgt, godkjenner bygningsrådet søknaden.

Rett utskrift:
Gol, 28. juni 1979

Bjørg-Solveig Brenna
Bjørg-Solveig Brenna

Sign.:

Utskrift sendt til:
Torbjørn Rustberggard, 3550 Gol
DBC A/S, 3550 Gol
Dei 23 husstandane som har underskrivi protest

Nr. 24005 Arvid Ørebech - skjemaforlag, Pilestredet 27, Oslo 1.

A-511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Breidok			gnr. 10, bnr. 222.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	rekkehus B	07.05.79	31.05.1979	202/79 B
Byggherre		Adresse		Tlf.
Torbjørn Rustberggard		3550 Gol		
Anmelder		Adresse		Tlf.
DBC ARKITEKT A/S		3550 Gol		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Torbjørn Rustberggard		3550 Gol		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Parkeringsareal må opparbeides i samsvar med plan og bygningsrådets vedtak i sak 202/79 B (12 parkeringsplasser).

2. Ildsteder må monteres i samsvar med byggeforskrifter og monteringsanvisninger.

Arbeidet må være utført innen: 01.09.1982 (Gjelder punkt 1).

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Gol	02.06.82	Arne Øynebråten -bygningssjef- Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

M Ø T E B O K F O R T E K N I S K H O V U D U T V A L

DELEGASJONSVEDTAK AVGJORT AV TEKNISK SJEF ETTER FULLMAKT

SAK NR. BF 0067/94

Møtedato:	Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbehandler:
10.06.94	01770/94	010/303	BH

BYGGHERRE: Normann, Bernet og Arildsen
BYGGJEPLASS: Tunveien 8 B, D og F

NORMANN, BERNET OG ARILDSEN - MELDING OM FASADEENDRING TUNVEIEN 8 B, D OG F, GNR. 10, BNR. 303, 305 OG 307

SAKSDOKUMENT:
1. Søknad om byggetillatelse datert 09.05.94
2. 1 sett tegninger i M = 1: 100
3. Kvittering for sendt nabovarsel.

OPPLYSNINGER:
Eierne i Tunvegen 8B, 8D og 8F søker om takoppløft og utvidelse av veranda, 8F søker i tillegg om påbygg bod og vindfang. Hjemmelshavere Edgar Normann (8B), Marit Selvig- og Thomas Cameron Bernet (8D) og Svend Jørgen Arildsen (8F).

Det er ikke søkt om ansvarsrett.
Søknaden er behandlet som søknad om byggetillatelse jfr. plan- og bygninglovens §93.
Hver bolig utgjør egen branncelle og skal oppføres med branncellebegrensende bygningsdeler i minst B30 jfr. byggforskrift. Konstruksjon beskrevet i byggframstilling tilfredstiller kravet.
Målverdig arealutvidelse 4,5 m² à 3 leiligheter (takløft), leilighet 8F får i tillegg 8m² til 12,5 m².

VURDERING
Søknaden er dobbelt-avkrysset i rubrikkene for meldesaker og søknad. Samme sak kan ikke både omsøkes og meldes, en har derfor behandlet saken som beskrevet ovenfor.

Takoppløft og utvidelse av veranda, kfr. tegning og byggframstilling.
-Takoppløftene gir endret fasade på bygningen. Takoppløftene bryter takflatene på positiv måte, ingen merknad.
-Det er ikke opplyst hva slags matrialer som skal brukes til utvidelse av veranda. Med hensyn på brannsmitte forutsettes at B30 kravet opprettholdes.
-Rekkverk skal være minst 0,90 meter høyt, sprosser og åpninger i rekkverk skal ikke være større enn maks.0,10 meter jfr. byggforskriftens kap.43.
-Mot beferdet område hvor ras av snø og i kan medføre fare, må det settes opp snøfangere jfr. veiledning til byggforskriftens kap.43.
-Eventuelle lydmessige forhold skal være i samsvar med byggforskriftens kap.52, bæreevne og sikkerhet i samsvar med

forskriftens kap.51.
Kfr. vindfang og utebo (8F).
-Vegg mot annen branncelle må oppføres med minst B30 konstruksjon. Takkonstruksjon over vindfang framkommer ikke på tegning men må oppføres i minst B30 konstruksjon.
Korrigert tegning av vindfang m/bod må sendes teknisk etat for godkjennelse.

VEDTAK ETTER DELEGERT FULLMAKT:
I medhold av plan- og bygningsloven blir byggesøknaden godkjent på følgende vilkår:

1. **Byggearbeidet skal styres av en ansvarshavende. Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Søknad om ansvarsrett sendes Gol bygningsråd.**
2. **Korrigerte tegninger av vindfang m/bod må sendes teknisk etat for godkjenning. Av tegning skal framgå tak og de fasademessige endringer dette vil utgjøre.**
3. Konstruksjoner mellom 2 boenheter skal tilfredsstille krav til branncellebegrensende bygningsdel B30, jfr. byggeforeskriftens kap. 30 og 31.
4. Konstruksjoner mellom 2 boenheter skal tilfredsstille krav til lydisolering, jfr. byggeforeskriftens kap. 52:311, kfr. også fra utendørs lydkilder.

På nevnte vilkår og mot at lover, forskrifter og de stempla tegningene blir fulgt, blir de framlagte planene godkjente.

Byggetillatelse vil likevel ikke bli gitt før forhold nevnt i punkt 1, 2 er ordnet.

Saken blir refert for teknisk hovedutvalg i første møte.

Gol 10.06.94

p.v. Helge Myklebust
Per Helge Myklebust
-avdelingsleiar-

KLAGEADGANG: Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen vedtaket kom fram. Klager skal sendes Gol Kommune, 3550 Gol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker og de grunner klagen støtter seg til. Klage må underskrives. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket kom fram dersom De klager så seint at er uklart om klagefristen er ute.

Utskrift sendes:
- Edgar Normann, Tunvegen 8B, 3550 Gol
- Marit Selvig- og Thomas Cameron Bernet, Tunvegen 8D, 3550 Gol
- Svend Jørgen Arildsen, Tunvegen 8F, 3550 Gol

} sendt 14.6.94 BBH

GOL KOMMUNE

Sak: 0067/94
J.nr.: 94 01770

BYGGHERRE: Normann, Bernet og Arildsen
Tunveien 8 B, D og F 3550 GOL
MELDER: Normann, Bernet og Arildsen
Tunveien 8 B, D og F 3550 GOL
ANSVARSH.: Edgar Normann, Tunveien 8B
3550 Gol

BYGGETILLATELSE

Byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §93, meddeles for byggearbeidet i samsvar med den i sak BF 0067/94 den 10.06.94 godkjente byggemelding for:

BYGGEARB.: FASADEENDRING/TAKOPPLØFT, VINDFANG/BOD
EIENDOM: GNR. 00010 BNR. 0303
BYGGESTED: Tunveien 8 B, D og F,

Som ansvarshavende for byggearbeidene er godkjent: **Edgar Normann**, Tunveien 8B, jfr. og retningslinjer for ansvarshavende vedtatt av bygningsrådet den 26.02.1981, sak 36/81B.

MERKNADER:

- 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 94 01770, eller saksnr. som er BF 0067/94.

Gol, den 29.06.94
for bygningssjefen

sendt 29.6.94 BBH

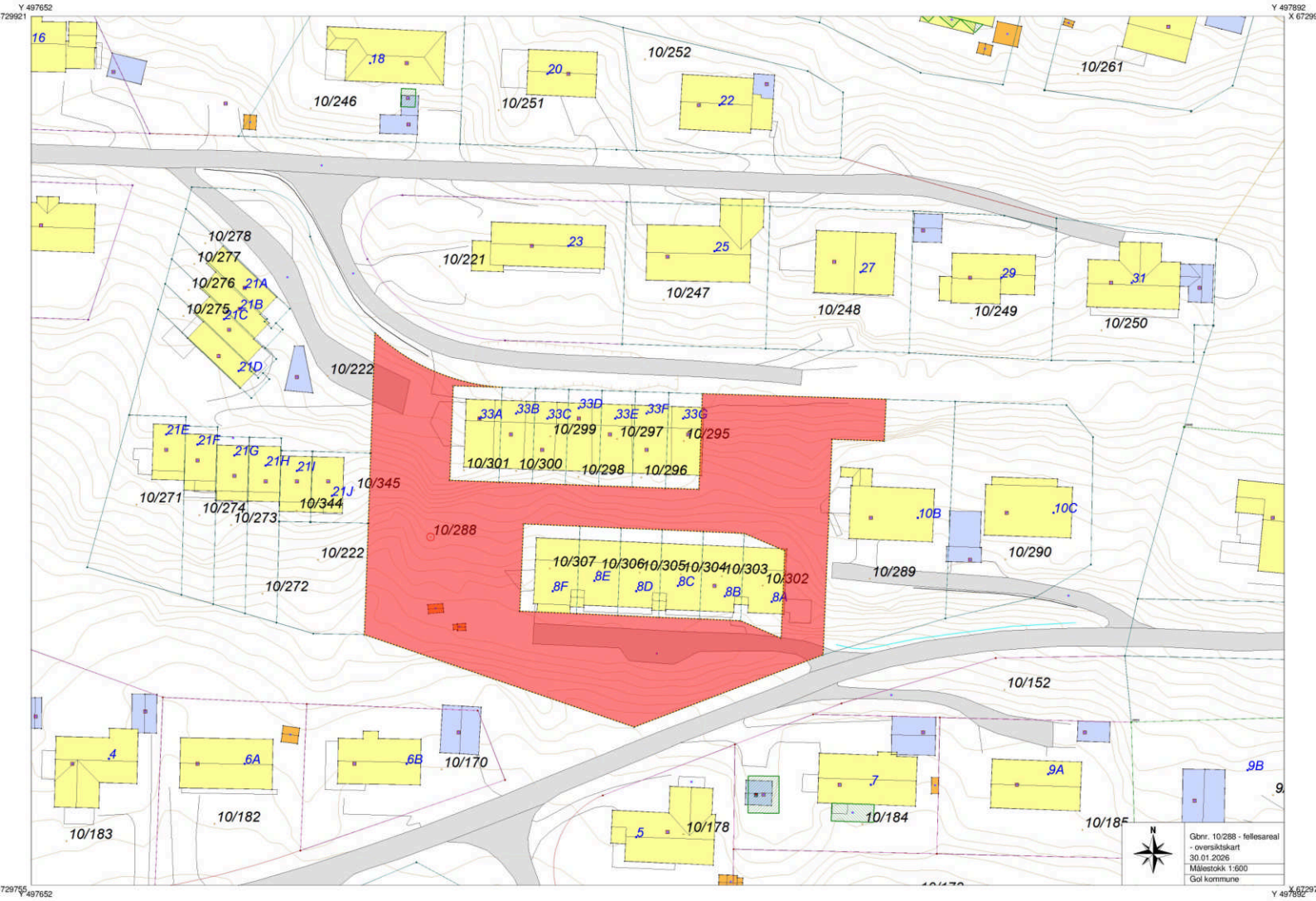
Gol Bygningsråd
Bjørn Hauge
Bjørn Hauge, ing.

94006487.BYT/TXTBH

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


Y 497652
Y 497892
16
18
10/246
20
10/251
10/252
22
10/261
10/278
10/277
10/276
21A
10/275
21B
21C
21D
10/222
23
10/221
25
10/247
27
10/248
29
10/249
31
10/250
33A
33B
33C
33D
33E
33F
33G
10/299
10/297
10/295
10/301
10/300
10/298
10/296
21E
21F
21G
21H
21I
21J
10/345
10/271
10/274
10/273
10/344
10/288
10/222
10/272
10/307
10/306
10/305
10/304
10/303
10/302
8F
8E
8D
8C
8B
8A
10B
10C
10/290
10/289
10/152
4
6A
6B
10/170
10/182
10/183
5
10/178
7
10/184
9A
9B
10/185
N
Gbnr. 10/288 - fellesareal - oversiktskart
30.01.2026
Målestokk 1:600
Gol kommune
Y 497652
Y 497892

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

RUST-BROVKO MARLENE
TUNVEGEN 8E
3550 GOL

08.05.2024

Rapport etter feiing

Adresse: Tunvegen 8E-H0101

Gårds- og bruksnr: 3324-10/306

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 Martin Hillestad Holmen på telefon 90241063 eller på e-post til martin.hillestad.holmen@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

RUST-BROVKO MARLENE
TUNVEGEN 8 E
3550 GOL

07.04.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Tunvegen 8E-H0101

Gårds- og bruksnr: 3041-10/306

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 07.04.2022

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.

Anmerkninger som du må rette 3:

1.	Pipe
Dato:	07.04.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	(8) Det må alltid være røykrørsinnføring i skorsteinen der hvor det skal tilknyttes ildsted.

2.	Ildsted
Dato:	07.04.2022
Gjelder:	Ildsted

2.	Ildsted
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Ildsted montert med for liten avstand ubrennbart materiale.

3.	Ildsted
Dato:	07.04.2022
Gjelder:	Ildsted
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Brennplater innvendig er defekte/deformerte

Har du fått en eller flere anmerkinger, er det eiers plikt at disse utbedres. Selv om det ikke kreves tilbakemelding på disse.

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

GOL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ØVRE BREIDOK - NEDRE LØVLIA I GOL KOMMUNE.

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsplanen.
grense.

§ 2 Bebyggelse skal oppføres med de boligtyper som er angitt og slik som vist på plankartet. Bygningsrådet kan innenfor bygningslovens ramme tillate mindre justeringer av husplasseringer dersom terreng eller andre viktige forhold tilsier det.

§ 3 Før byggesøknad kan behandles, skal det foreligge situasjonskart som viser byggetomtens beliggenhet og atkomstforhold.
Situasjonsplanen skal gi entydige opplysninger om bygningers beliggenhet, høyder og etasjeantall. Videre skal situasjonsplanen gi opplysninger om plassering av garasje og biloppstillingsplass, plassering av tørkeplass, søppeldunke, gjerde og porter, samt eventuell skjermende beplantning.

§ 4 Fasadebehandling, materialer og utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 Inngrep i vegetasjon eller terreng utover det som er nødvendig til hus- og veganlegg, samt opparbeiding av skiløyper og lekeplasser kan bare skje dersom bygningsrådet tillater det. Terrengbehandling skal iøvrig skje etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6 For den del av området som er regulert til terrassebebyggelse skal det før byggesøknad kan behandles foreligge detaljert bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, etasjeantall og høyder. Videre skal bebyggelsesplanen gi opplysninger om atkomstforhold, plassering av garasjer og biloppstillingsplassering, plassering av tørkeplasser, søppeldunker, etc., samt eventuell skjermende beplanting.

§ 7 Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Gol.

STADFESTA AV FYLKESMANNEN I BUSKERUD 11.10.1973.

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

Kommunedelplan for Gol tettstad

Føresegner og retningslinjer

2024-2036



Gol kommune

PlanID: 2016003

Vedteke i kommunestyret 10.12.2024
Sak 85/2024

Kunngjort 11.01.2025

Innhald

PLANOMRÅDET 4
Informasjon 4
Forklaringar på omgrep (jf. teknisk forskrift) 5
1. Generelle føresegner 5
1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
1.1.1 Krav til reguleringsplan 5
1.1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar 6
1.2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) 7
1.3 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3) 8
1.3.1 Samordning og krav til dokumentasjon 8
1.3.2 Overvatn 8
1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 8
1.4.1 Generelle rekkefølgekrav 8
1.4.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde 8
1.5 Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5) 9
1.5.1 Byggjegrense langs vassdrag: 9
1.5.2 Byggjegrense mot dyrka mark 9
1.5.3 Byggjegrense mot vatn- og avløpsanlegg: 9
1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 10
1.6.1 Uteopphaldsareal 10
1.6.2 Leikeplassar 10
1.6.3 Universell utforming 11
1.7 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 11
1.7.1 Bustad 11
1.7.2 Næring og tenesteyting 12
1.7.3 Sentrum 12
1.8 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 5) 12
1.9 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 12
1.9.1 Skilt og reklame 12

1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl. § 11-9 nr. 6) 13
1.10.1 Landskap og estetikk 13
1.10.2 Støy 13
1.10.3 Miljø 13
1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7) 13
1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8) 14
1.12.1 Skred 14
1.12.2 Flaum 14
1.12.3 Grønstruktur og gangaksar 14
2. Føresegner og retningsliner for arealføremål 14
2.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-10) 14
2.1.1 Bustader (B) 14
2.1.2 Sentrumsområde (BS) 15
2.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP) 16
2.1.4 Fritids- og turistføremål (BFT) 16
2.1.5 Næringsverksemd (BN) 16
2.1.6 Andre typar bygg og anlegg (BAB) 17
2.1.7 Kombinerte bygge- og anleggsføremål (BKB) 17
2.1.8 Idrettsanlegg (BIA) 18
2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10) 18
2.3 Grønstruktur (pbl. § 11-10) 18
2.3.1 Grønstruktur (G) 18
2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11) 18
3. Føresegner til omsynssoner 19
3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl. § 11-8 a) 19
3.1.1 Ras- og skredfare (H310) 19
3.1.2 Flaumfare (H320) 19
3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) 20
3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110) 20

3.2 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) 21
3.2.1 Omsynssone friluftsliv (H530) 21
3.2.2 Omsynssone naturmiljø (H560) 21
3.2.3 Omsynssone kulturminne (H570) 21
3.3 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk (pbl. § 11-8 d) 23
3.3.1 Kulturminne og kulturmiljø (H730) 23
3.4 Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl. § 11-8 e)..23
3.4.1 Krav om felles planlegging (810) 23
4. Føresegner til føresegnsområde....23
4.1 Føresegnsområde #1: Sentrum (pbl. § 11-9 nr. 5) 23

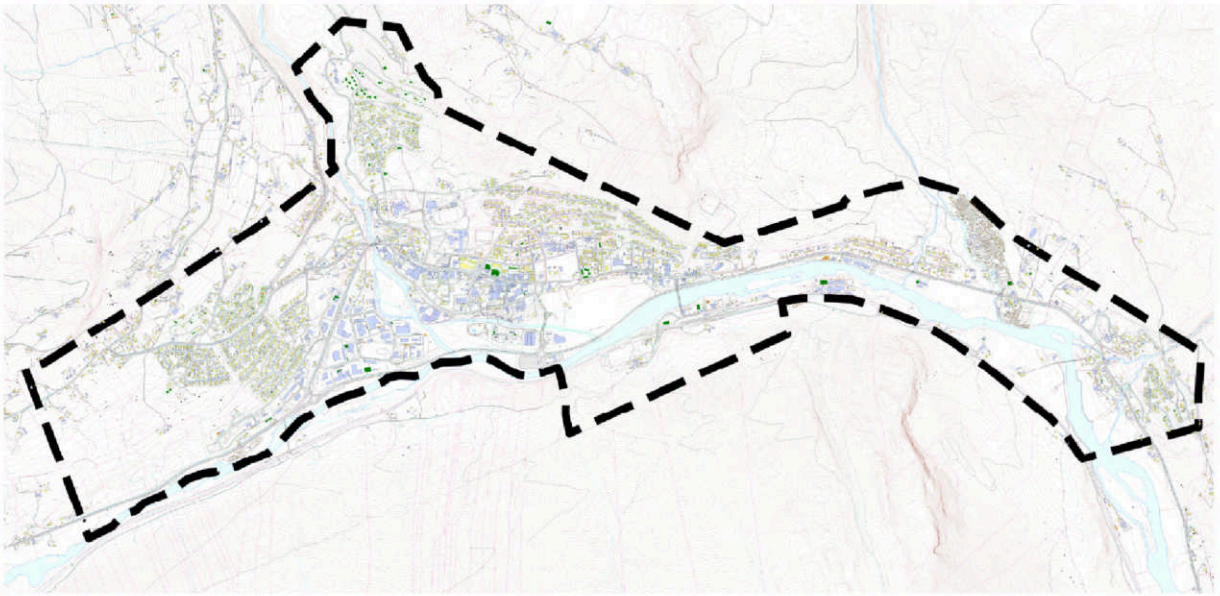
KOMMUNEDELPLAN FOR GOL TETTSTAD 2024 – 2036

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Føresegnene er juridisk bindande etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som er i *kursiv* er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar Gol tettstad, som går frå Tuppeskogen i vest, til Petterbråten i nord, Gol sentrum i midten og ned til Herad i aust, sjå Figur 1. Resten av kommunen er omfatta av ein eigen plan som heiter *Kommuneplanen sin arealdel for Gol*.



Figur 1: Viser områdeavgrensinga til kommunedelplanen.

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 10. desember 2024.

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 dersom §1.1.1 d er oppfylt:
- 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 sløkkevatn.
- Godkjend tilkomst/avkøyring.
- Felles tilkomst til nye utbyggingsområde skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk.

- Området er ikkje utsett for flaum eller skred, og ligg ikkje innanfor område for ras- og skredfare (H310) eller flaumfare (H320).
- 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.
- Tiltaket ikkje ligg innanfor byggegrenser til riks- eller fylkesvegar.

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.
  - 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) BKB1 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 område B2 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 og kryssa langs Hahaugvegen før samla bruksareal i område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 overstig 47 000 m² pluss parkering.
   1. Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at belastningsgraden i rundkøyringa eller Hahaugvegen overstig 0,85, må det gjerast tiltak som reduserer belastninga på rundkøyringa og Hahaugvegen til maksimalt 0,85 i minimum 20 år etter at analysen er oppdatert, før det kan gjerast nye tiltak som overstig 47 000 m². Resultata i trafikkanalysen er styrande for framtidig utnyttingsgrad, og den nye utnyttingsgraden må godkjennast av Statens vegvesen.
   2. Dersom rundkøyringa må utvidast med fleire køyrefelt, jamfør punkt 1. over, må det etablerast planskilt gangkryssing av rv. 7 til døgnkvileplass. Det er krav til reguleringsplan ved utviding av rundkøyringa.
   3. Før trafikkanalyse er oppdatert har følgande område slik utnyttingsgrad:
      i. Område BKB4: BRA = 10 950 m²
      ii. Område BKB5: BRA = 6 229 m²
      iii. Område BKB6: BRA = 5 800 m²
      iv. Område BKB8: BRA = 12 000 m²
      v. Område BKB9: BRA = 12 000 m²

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.
b) Skjøtsel av vegetasjon og nødvendige driftstiltak langs riks-, fylkesveg og jernbane er tillatt uavhengig av byggegrenser.

1.5.2 Byggjegrense mot dyrka mark

a) Byggjegrense mot dyrka mark skal vere minimum 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift er unnateke byggegrensa.
b) Skjøtsel av vegetasjon og nødvendige driftstiltak langs riks-, fylkesveg og jernbane er tillatt uavhengig av byggegrenser.

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 m² 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 m² pr. 100 m² BRA bustadføremål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Einebustad	125 m² 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.
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 bustad-område	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 bustad-område	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

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 m², 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.

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.

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 vegstyresmaktene 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 m^2 og % BYA skal maksimalt vere 15 %
B34	Vikojordet	Omsyn til landbruk. Buffer mot dyrka mark

g) Garasje/uthus kan vere opptil 50 m^2, 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 m^2. Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggast på terrengnivå.

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 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

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.

2.1.7 Kombinerte bygge- og anleggsføremål (BKB)

a) I dei kombinerte områda kan følgande føremål etablerast:

Namn	Område	Føremål	Utnytting
BKB1	Glitre	Næring (lett industri, verkstad, lager og engros), plasskrevjande varehandel og møblar, idrettsanlegg, offentleg og privat tenesteyting. Ikkje større kontor- og servicebedrifter.	Maks %-BRA 150 %. Maks møne: 14 meter Maks gesims: 10 meter
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 BKB1, 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 47 000 m² pluss parkering før det må gjennomførast trafikktellingar med oppdatering av trafikkanalyse, jamfør §1.4.2 bokstav e. Resultata i trafikkanalysen er styrande for framtidig utnyttingsgrad.
   b. For område BKB1 kan skøytebanen ikkje endrast før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på Gol.

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.

2.4 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.
   - Føresegn §1.1.1 d skal vere oppfylt.

3. Føresegner til omsynssoner

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

3.1.1 Ras- og skredfare (H310)

a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-3 skal varetakast.
b) Til omsynssone H310_1, 5000 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må varetakast 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 varetakast 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 varetakast 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) For nye bygge- og anleggsområde med fare for flaum, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med hydrologisk og vassdragshydraulisk kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast.
b) Innanfor faresone H320_1 blir det vist til *Flomsonekart Delprosjekt Gol, desember 2006.* Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
c) Innanfor faresone H320_2 blir det vist til rapport *Storøyne, Gol – Hydrauliske forhold ved planlagt utbygging rapport revidert 17.03.2023.* Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik

i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.

d) Innanfor faresone H320_3 blir det vist til rapport *Flomfarevurdering for gbnr. 26/204*, datert 05.03.2024. Faresona viser flaumsone ved 1 000-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
e) Innanfor faresone H320_4 blir det vist til rapport *Flomfarevurdering for flomvei gjennom Gol sentrum*, datert 25.09.2024. Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
f) Omsynssone H320_5 viser potensiell flaumfare ved 200-årsflaum. Innanfor omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
g) Omsynssone H320_6 viser 20-metersgrense til Rusteåne. Innanfor omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.

Retningsline: Langs mindre elver og vassdrag som ikkje er omfatta av aktsemdssone må fare vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

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.

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.
b) Erosjonsførebyggande og stabiliserande tiltak langs riks- og fylkesveg og jernbane blir tillatt. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast, men det blir tillate skjøtsel av vegetasjon for å varetake tryggleiken langs riks- og fylkesveg og jernbane.

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.*

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)

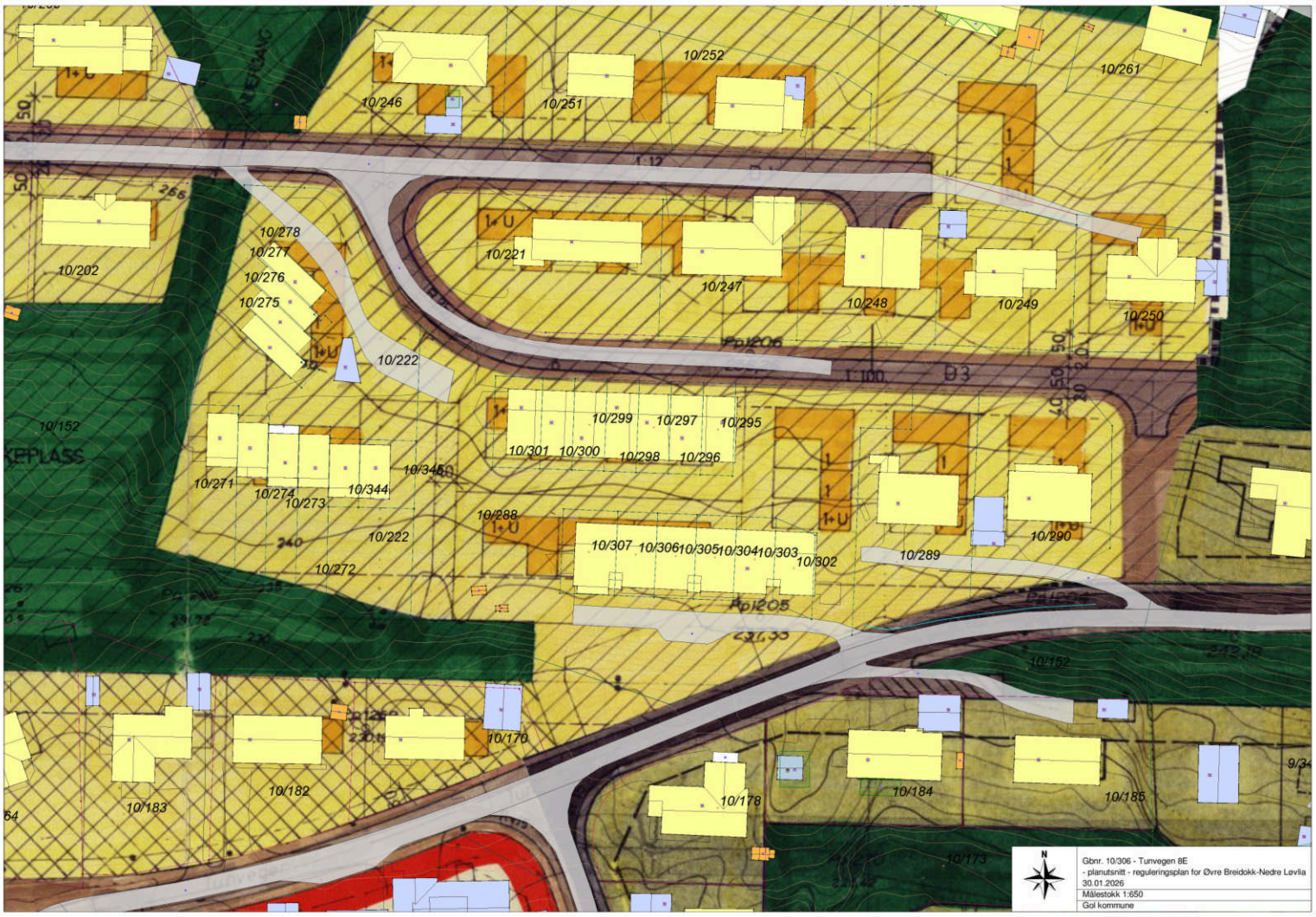
3.4.1 Krav om felles planlegging (810)

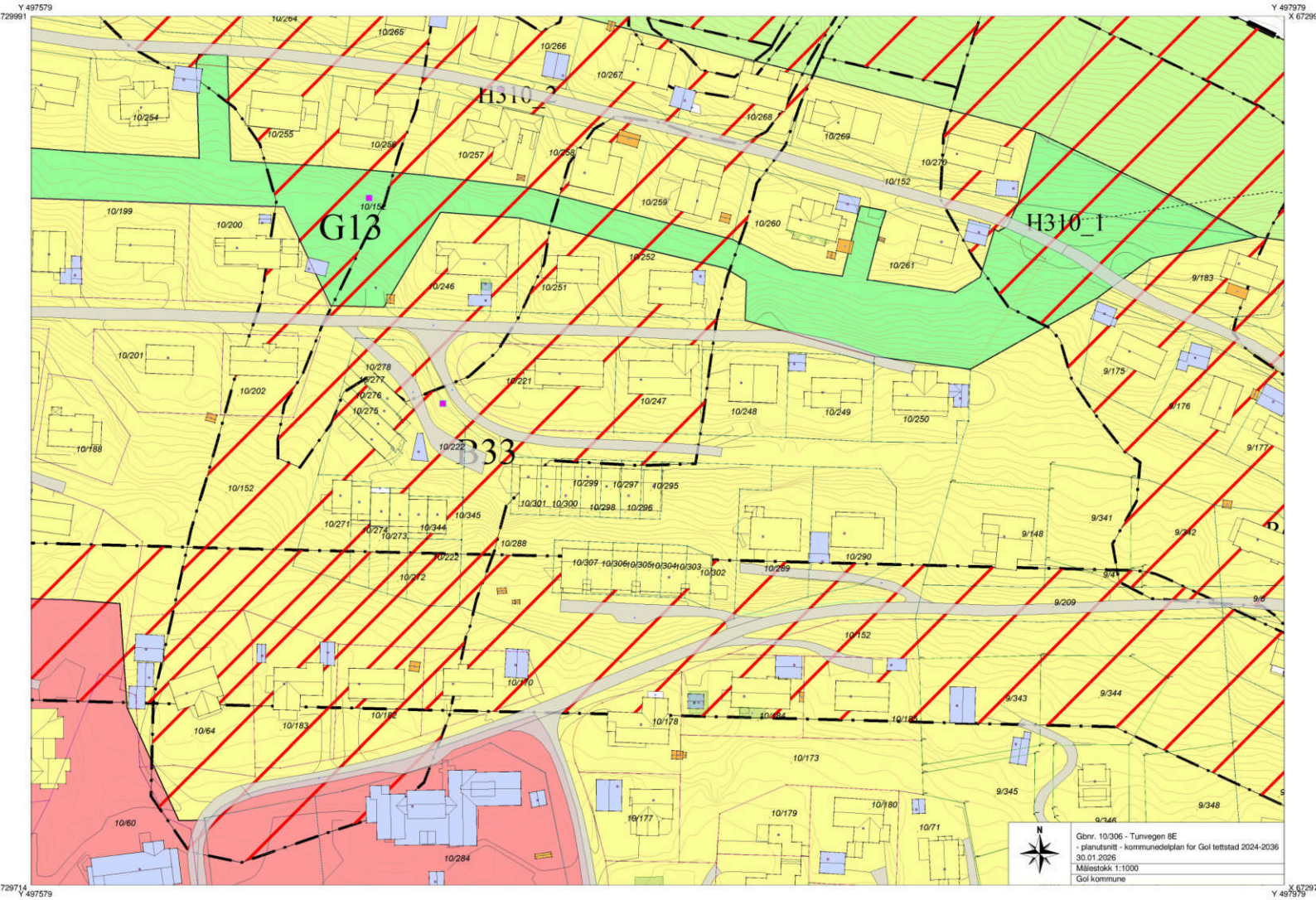
For arealet innanfor omsynssona skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan.

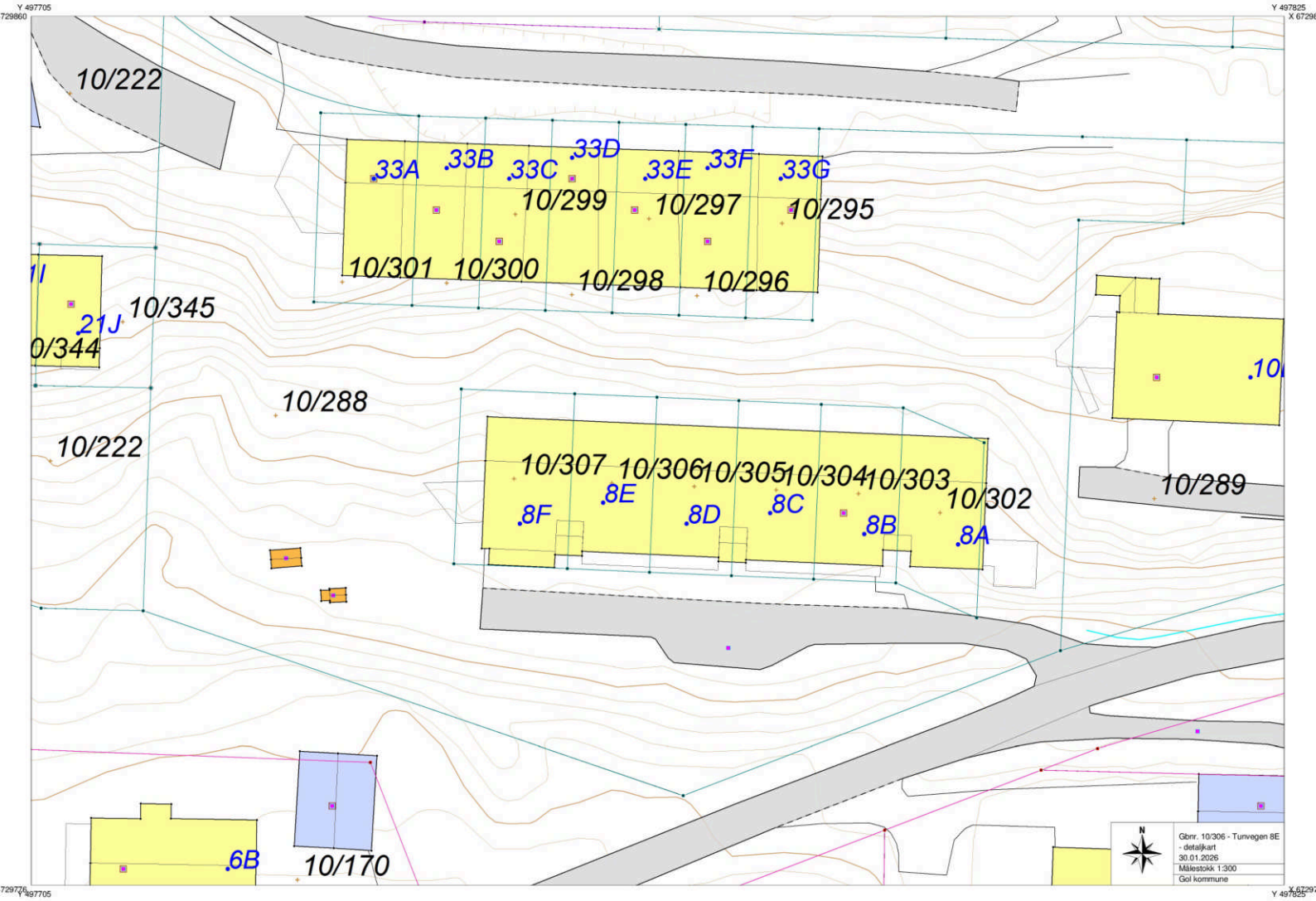
4. Føresegner til føresegnsområde

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.


Y 497635
X 6729924
Y 497895
X 6729924
10/252
10/261
10/246
10/251
10/278
10/277
10/276
10/275
10/202
10/221
10/247
10/248
10/249
10/250
10/222
10/152
10/299
10/297
10/295
10/301
10/300
10/298
10/296
10/271
10/274
10/273
10/344
10/288
10/222
10/272
10/307
10/306
10/305
10/304
10/303
10/302
10/289
10/290
10/170
10/182
10/183
10/178
10/184
10/185
10/173
Gbnr. 10/306 - Tunvegen 8E
- planutsnitt - reguleringsplan for Øvre Breidokk-Nedre Løvlia
30.01.2026
Målestokk 1:650
Gol kommune
Y 497634
X 6729744
Y 497895
X 6729744


Y 497579
X 6729991
Y 497979
X 6729991
H310_2
H310_1
G13
B33
10/254
10/255
10/256
10/257
10/258
10/259
10/260
10/261
10/264
10/265
10/266
10/267
10/268
10/269
10/270
10/152
10/199
10/200
10/201
10/202
10/188
10/246
10/251
10/252
10/247
10/248
10/249
10/250
10/221
10/222
10/278
10/277
10/276
10/275
10/271
10/274
10/273
10/344
10/345
10/288
10/272
10/299
10/297
10/295
10/301
10/300
10/298
10/296
10/307
10/306
10/305
10/304
10/303
10/302
10/290
10/269
10/170
10/183
10/182
10/64
10/178
10/173
10/177
10/179
10/180
10/71
10/60
10/284
9/183
9/175
9/176
9/177
9/341
9/148
9/342
9/209
9/343
9/344
9/345
9/348
9/346
N
Gbnr. 10/306 - Tunvegen 8E
- planutsnitt - kommunedelplan for Gol tettstad 2024-2036
30.01.2026
Målestokk 1:1000
Gol kommune
Y 497579
X 6729714
Y 497979
X 6729714


Y 497705
729860
Y 497825
X 6729
10/222
.33A
.33B
.33C
.33D
.33E
.33F
.33G
10/299
10/297
10/295
10/301
10/300
10/298
10/296
10/345
.21J
0/344
10/288
10/222
10/307
10/306
10/305
10/304
10/303
10/302
.8F
.8E
.8D
.8C
.8B
.8A
10/289
.6B
10/170
N
Gbnr. 10/306 - Tunvegen 8E - detaljkart
30.01.2026
Målestokk 1:300
Gol kommune
729778
Y 497705
Y 497825
X 6729


Y 497670
X 6729887
Y 497870
X 6729887
10/278
10/277
10/276
21A
10/275
21B
21C
21D
10/222
10/221
23
25
10/247
27
10/248
29
10/249
31
10/250
21E
21F
21G
21H
21I
21J
10/345
10/271
10/274
10/273
10/344
10/288
10/222
10/272
33A
33B
33C
33D
33E
33F
33G
10/299
10/297
10/295
10/301
10/300
10/298
10/296
10/307
10/306
10/305
10/304
10/303
10/302
8F
8E
8D
8C
8B
8A
10B
10C
10/290
10/289
10/152
6A
6B
10/170
10/182
5
10/178
7
10/184
9A
10/185
10/173
N
Gbnr. 10/306 - Tunvegen 8E
- oversiktskart
30.01.2026
Målestokk 1:500
Giol kommune
Y 497669
X 6729749
Y 497870
X 6729749

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL
Gårdsnummer:	10
Bruksnummer:	306

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.02.2026 kl. 14:07
Produsert av:	Sigrid Breivik
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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT 305
Etableringsdato:	27.07.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 306	131,9 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 13) i realsameie: 10 / 288	3 412,6 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090787	RUST-BROVKO MARLENE		TUNVEGEN 8E 3550 GOL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090787	RUST-BROVKO MARLENE		TUNVEGEN 8E 3550 GOL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6729815	497761		131,9 m2	

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 - 10/306 Omnummerert fra: 3041 - 10/306			

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 - 10/306 Omnummerert fra: 0617 - 10/306			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/306	132	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tunvegen	2100	8E EUREF89 UTM Sone 32 6729813	497760	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0105 4 04080304 3550 2061	Gol sentrum Golreppen Gol og Herad GOL Gol	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 16 369 462
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729812 Øst: 497783
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Annen energikilde
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	350	Ant. boliger:	6	Datoer	
Bruksareal bolig:	588	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	588			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	234	0	234	0	0	0
H01	6	342	0	342	0	0	0
U01	0	12	0	12	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2100 Tunvegen 8 A	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/302
2100 Tunvegen 8 B	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/303
2100 Tunvegen 8 C	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/304
2100 Tunvegen 8 D	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/305
2100 Tunvegen 8 E	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/306
2100 Tunvegen 8 F	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	10/307

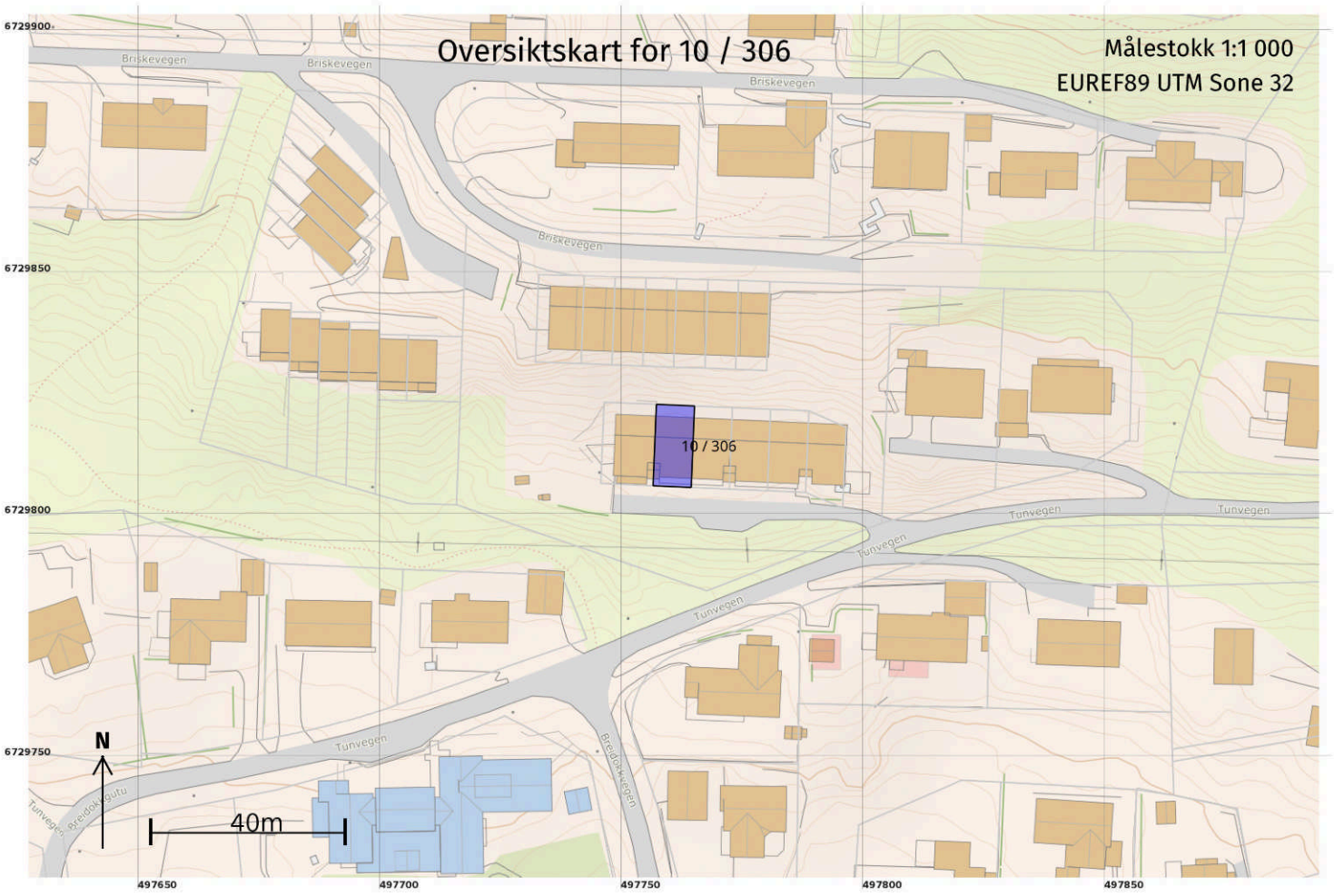
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

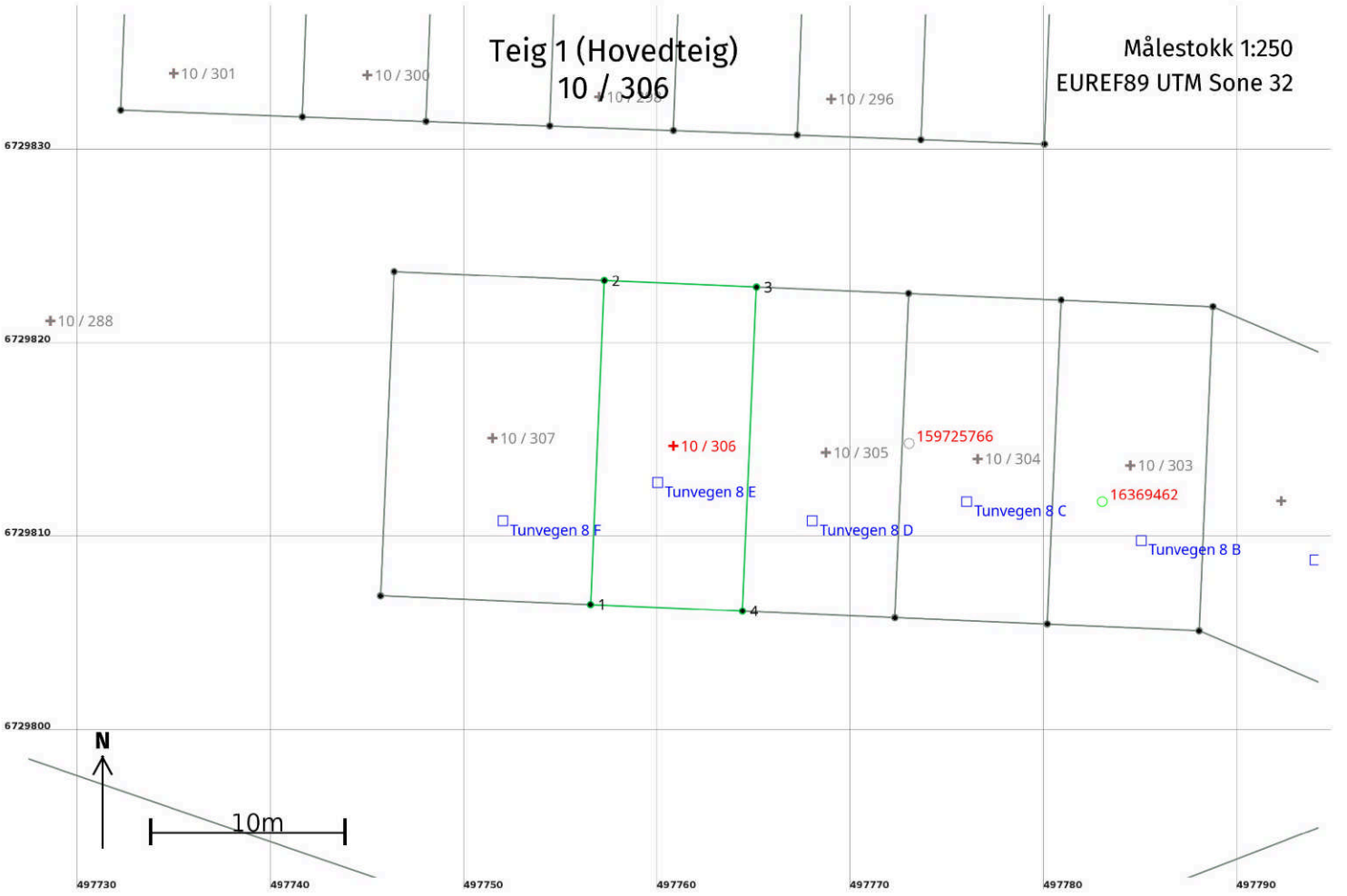
Bygningsnr: 159 725 766
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729815 Øst: 497773
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/307
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/303
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/302
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/306
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/305
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/304


Oversiktskart for 10 / 306
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
10 / 306
Briskevegen
Tunvegen
Bredokvegen
Bredokvegutu
N
40m
6729900
6729850
6729800
6729750
497650
497700
497750
497800
497850


Teig 1 (Hovedteig)
10 / 306
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
10 / 301
10 / 300
10 / 296
10 / 288
10 / 307
10 / 306
10 / 305
10 / 304
10 / 303
159725766
16369462
Tunvegen 8 E
Tunvegen 8 F
Tunvegen 8 D
Tunvegen 8 C
Tunvegen 8 B
1
2
3
4
6729830
6729820
6729810
6729800
497730
497740
497750
497760
497770
497780
497790
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 131,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6729815 **Øst:** 497761

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6729806,69	497756,53	Jord 16,74	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6729823,41	497757,24	Jord 7,89	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6729823,07	497765,12	Jord 16,74	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6729806,35	497764,40	Jord 7,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL
Gårdsnummer:	10
Bruksnummer:	288

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.01.2026 kl. 15:01
Produsert av:	Sigrid Breivik
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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	REKKEBYGG
Etableringsdato:	29.08.1979
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 288	3 412,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 295			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 296			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 297			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 298			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 299			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 300			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 301			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 302			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 303			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 304			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 305			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 306			1 / 13
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3324 - 10 / 307			1 / 13

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

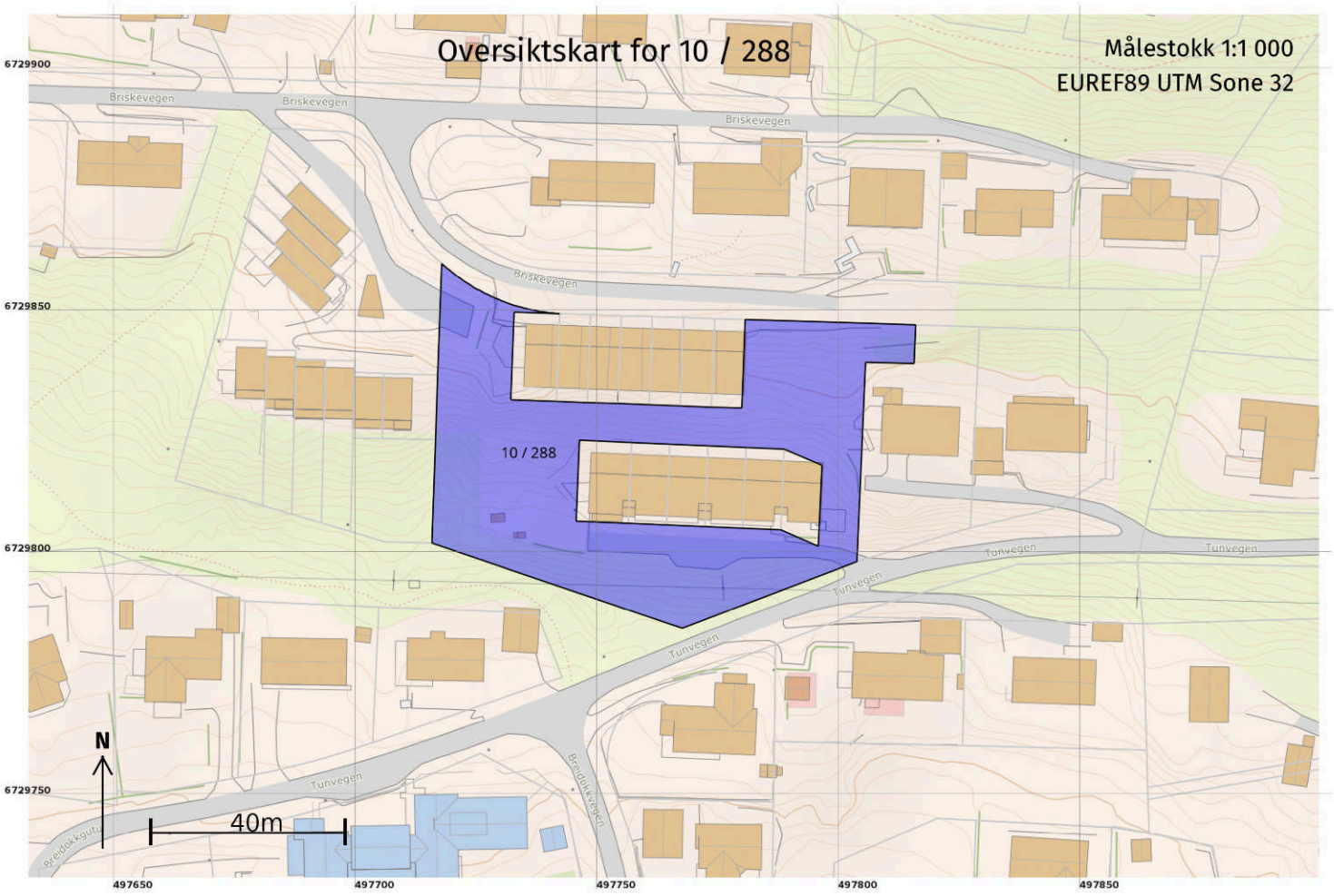
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6729821	497729		3 412,6 m2	

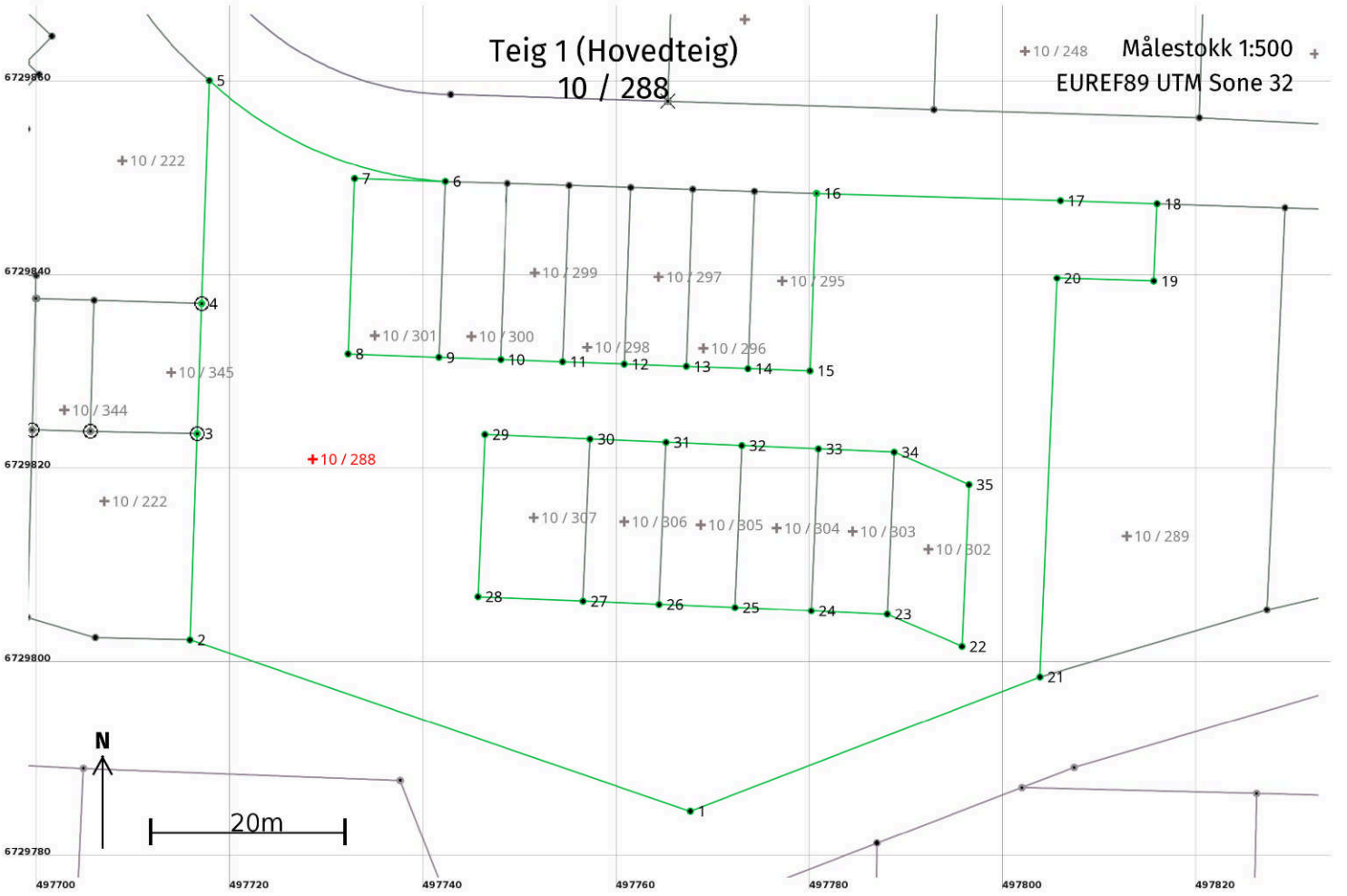
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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: Omnummerert fra:	3324 - 10/288 3041 - 10/288		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3041 - 10/288 0617 - 10/288		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-182	
		Mottaker	0617 - 10/307	182	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/306	132	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/305	132	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/304	132	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/303	132	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-132	
		Mottaker	0617 - 10/302	132	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-170	
		Mottaker	0617 - 10/301	170	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-116	
		Mottaker	0617 - 10/300	116	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-116	
		Mottaker	0617 - 10/299	116	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-116	
		Mottaker	0617 - 10/298	116	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-117	
		Mottaker	0617 - 10/297	117	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-117	
		Mottaker	0617 - 10/296	117	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.07.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/288	-117	
		Mottaker	0617 - 10/295	117	
Skylddeling	29.08.1979				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0617 - 10/152	-3 419	
		Mottaker	0617 - 10/288	3 419	


Oversiktskart for 10 / 288
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
10 / 288
Briskevegen
Tunvegen
Breidokkvegen
Breidokkgutu
N
40m
6729900
6729850
6729800
6729750
497650
497700
497750
497800
497850


Teig 1 (Hovedteig)
10 / 288
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
10 / 248
10 / 222
10 / 345
10 / 344
10 / 288
10 / 222
10 / 299
10 / 297
10 / 295
10 / 301
10 / 300
10 / 298
10 / 296
10 / 307
10 / 306
10 / 305
10 / 304
10 / 303
10 / 302
10 / 289
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
6729860
6729840
6729820
6729800
6729780
497700
497720
497740
497760
497780
497800
497820
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 3 412,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6729821 **Øst:** 497729

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6729785,01	497767,63	Jord 54,65	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6729802,67	497715,91	Jord 21,30	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6729823,96	497716,65	Jordfast stein 13,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6729837,39	497717,11	Jordfast stein 23,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6729860,41	497717,91	Jord 27,05	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13 13	-39,48
6	6729849,99	497742,30	Jord 9,40	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6729850,30	497732,91	Jord 18,10	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6729832,21	497732,24	Jord 9,41	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6729831,86	497741,64	Jord 6,39	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6729831,63	497748,03	Jord 6,40	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6729831,40	497754,43	Jord 6,39	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6729831,16	497760,82	Jord 6,40	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6729830,93	497767,22	Jord 6,39	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6729830,69	497773,61	Jord 6,39	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
15	6729830,46	497780,00	Jord 18,31	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
16	6729848,76	497780,67	25,23	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
17	6729848,01	497805,89	Jord 10,00	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
18	6729847,69	497815,88	Jord 7,99	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
19	6729839,71	497815,54	Jord 10,00	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
20	6729840,02	497805,54	Jord 41,21	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
21	6729798,85	497803,78	Jord 38,71	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
22	6729802,00	497795,75	Jord 8,43	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
23	6729805,33	497788,01	Jord 7,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
24	6729805,68	497780,14	Jord 7,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
25	6729806,01	497772,27	Jord 7,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
26	6729806,35	497764,40	Jord 7,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
27	6729806,69	497756,53	Jord 10,87	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
28	6729807,15	497745,67	Jord 16,75	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
29	6729823,88	497746,38	Jord 10,87	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
30	6729823,41	497757,24	Jord 7,89	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
31	6729823,07	497765,12	Jord 7,87	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
32	6729822,74	497772,98	Jord 7,89	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
33	6729822,40	497780,86	Jord 7,87	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
34	6729822,06	497788,72	Jord 8,44	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
35	6729818,73	497796,47	Jord 16,75	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96260018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marlene Rust-Brovko	Dmytro Brovko

Gateadresse
Tunvegen 8 E

Poststed	Postnr
GOL	3550

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7588207

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260018

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2024/2025 ble både WC og vaskerom i 1 etasje pusset opp. Vegger og tak er helsparklet og malt. På vaskerom ble det brukt våtromsmaling på veggene. Gulv har varmekabler og er flislagt. På vaskerom er det lagt våtromsmembran i tillegg. I WC er det nytt klosett, servant med baderomsinnredning og speil. På vaskerommet er det ny varmtvannsbereder, elektrisk avtrekk, taklampe og dusjkabinett.

Arbeid utført av: Bademiljø Gol, Strøm Service, Liam Gregors Andersen, Valdres mur og malerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Våtromsmembran ble lagt på vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under «Hans» rant det inn litt vann i loftstue ved taklist i skråhimling. Jeg kontaktet deretter forsikringsselskapet mitt, som sendte Frøyland bygg på besiktigelse. De konkluderte med at pipa var utett, men at det var ingen synlige skader å observere, og heller ingen utslag på fuktindikatoren. Pipa har fått pipebeslag montert og det har ikke blitt registrert noe vanninnsig etter det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse i spørsmålet ovenfor.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innflytting i boligen hadde hovedsoverommet teppegulv. I det vi skulle rive det opp for å legge nytt gulv, så vi at det var en sprekk i betonggulvet. Jeg fikk en murer til å se på det, og tilbakemeldingen var at det var en overfladisk sprekk, som det ikke var nødvendig å gjøre noe med. Vi la derfor gulv over dette uten ytterligere tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har blitt montert panelovner, montering av stikkontakter i diverse rom, stikkontakt til billader ute, varmekabler og nye sikringer i sikringsskap.

Arbeid utført av: Strøm Service og Elektroservice Hallingdal installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gulvbord og rekkverk er skiftet av familie.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger en skaderapport som ble utført i forbindelse med vanninnsig i loftsstuen, som er nevnt under spørsmål om utettheter. Det er også blitt foretatt en annen skaderapport i tiden rett etter innflytting i bolig. Ved i gangsettelse av oppussing i 2020 ble det funnet noe mugg under brystpanel på vegg i hovedsoverom. Jeg kontaktet forsikringsselskapet som sendte en takstmann for besiktigelse. Han skrev en skaderapport som forklarte at det hadde vært en taklekkasje for noen år tilbake som hadde forårsaket vannlekkasje. Etter at taket ble utbedret hadde ikke deler av innvendige skader blitt utbedret. Dette gjaldt fukt som hadde kommet langs vegg og ført til muggdannelse på gipsplater, bak brystningspanel og malte overflater. Det var ikke avdekket målbar fukt i konstruksjoner. Skadeomfanget gjaldt deler av 2 vegger på 2 soverom. Vi har i ettertid utbedret dette skadeomfanget ved å rive ut plater, rengjøre treverk og montere nye plater. Det foreligger en tilsynsrapport fra Hallingdal Brann og redningstjeneste, datert 7.4.2022. med anmerkninger om røykløp og ildsted. Det ble montert ny peisovn i 2023, men det har ikke vært nytt tilsyn etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Rust Brovko	794af7d0389f44d0c267c444c812b977ffa85079	23.02.2026 08:53:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dmytro Brovko	681f7c519efa27ea90d73835ac2e954eb3bdde11	23.02.2026 10:35:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96260018

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

Tunvegen 8E

Nabolaget Gol sentrum/Gol aust - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gol skule (1-10 kl.) 467 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	12 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Gol	7 min
Uno-X Gol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Breidokkvegen Linje 139, 332, 360	5 min 0.4 km
Gol stasjon Linje F4	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Breidokk barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Breidokk barnehage Avd Hallingmo (... 18 barn	10 min 0.9 km
Vesterhuset barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gol	6 min
Kiwi Gol	13 min

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

VARER/TJENESTER

Kremmartunet	15 min
Boots apotek Gol	10 min
Gol Vinmonopol	17 min

SPORT

Hallingmo idrettspark	13 min
Gol samfunnshus idrettshall	16 min
Gol Gym	9 min

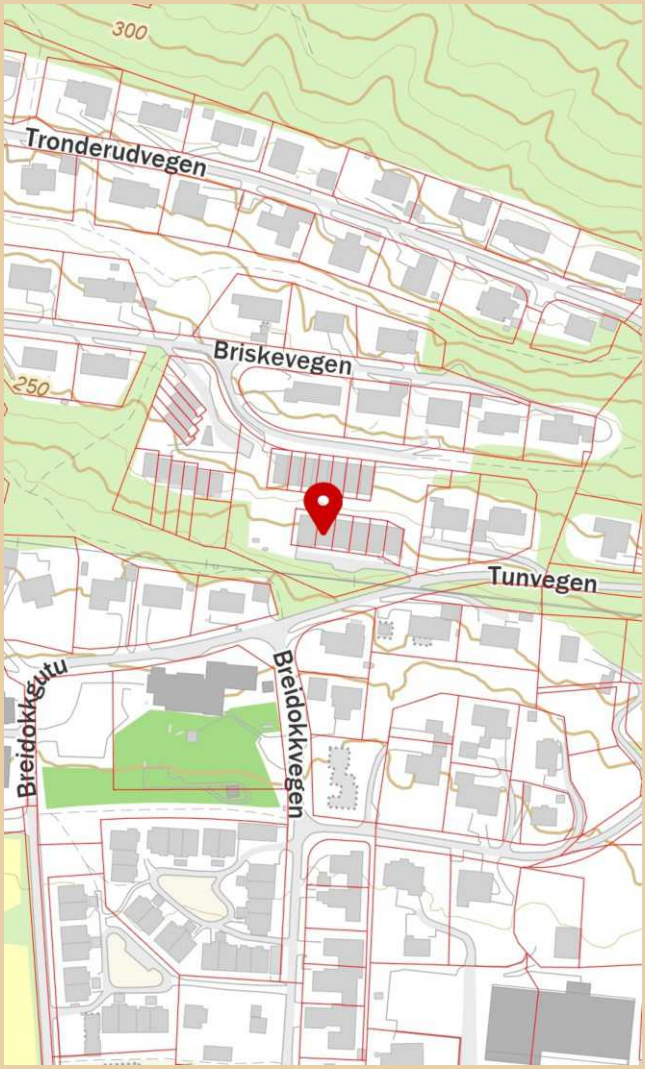
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Tunvegen 8E, 3550 GOL**	
Dato for energimerking **21.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262097**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16369462**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **306**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 755 kWh**



Tunvegen 8E, 3550 GOL

Detaljering

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

Tunvegen 8E, 3550 GOL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunvegen 8 E, 3550 Gol
Gnr. 10, Bnr. 306 og Gnr. 10, Bnr. 288, Gol kommune.

Oppdragsnummer:
96260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Merethe Jonsen

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 921 14 124

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.
