PRIVATMEGLEREN

GAUPEFARET 66

Vedlegg

Verdi- og Tilstandsrapport

Tilstandsrapport av Våningshuset

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Verdi- og tilstandsrapport

Småbruk "Hjallen"

Gaupefaret 66, 3550 GOL

GOL kommune

gnr. 5, bnr. 8



Befaringsdato:	**31.08.2026**	**Rapportdato:**	**26.09.2026**	**Oppdragsnr.:**	**17937-1233**	**Referansenummer:**	**PZ1285**

Autorisert foretak:	**Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS**	**Sertifisert Takstingeniør:**	**Vidar G. Sire**	**Vår ref:**	**2026332**

Gyldig rapport

09.10.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Vidar Sire

Vidar G. Sire
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takstmann.com
951 54 786

Beskrivelser

Konklusjon

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet og forhold som beliggenhet, eiendommens beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand.
Det blir solgt få eiendommer av denne type i lokalområdet og sammenligningsgrunnlaget er derfor lite. Markedsverdi er derfor satt ved vurdering av enkeltkomponenter, solgte boligeiendommer i området og skjønnsmessig helhetsvurdering.

Konklusjon markedsverdi kr. 2.800.000,-

Beskrivelse av eiendommen "Hjallen"

Småbruket ligger ved Svenkerud i Gol kommune. Avstand til Gol sentrum er 10 km og til Nesbyen 12 km. Til eiendommen er det adkomst med felles privateid vei som starter ved Rv7. Siste del er egen privat vei ned til tunet. Eiendommen ligger vendt mot vest i dalsiden med gode solforhold og vid utsikt utover dalen. Rundt boligen er det opparbeidet med plen og noe beplantning.

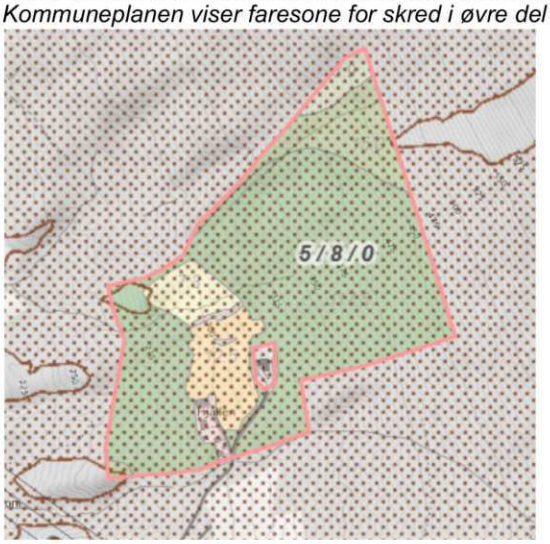
Landbruksarealer
Totalareal 172,8 dekar:
12,5 dekar dyrket jord
7,4 dekar innmarksbeite
149,0 dekar produktiv skog
3,9 dekar annet areal (tun, vei)
Kilde er gardskartet (https://gardskart.nibio.no)

Jordbruksarealene ligger ved tunet, 300 m.o.h. i terreng som er skrånende. Arealene er delvis inngjerdet. Verdi av dyrket jord er vurdert til kr. 100.000,-.
149,0 dekar produktiv skog med vesentlig høy bonitet/produksjonsevne med samlet produksjonsevne beregnet til rundt 100 m³ som gir middelbonitet 0,65 m³/dekar/år. Dette forutsetter imidlertid at skogen har ideelle forhold mht. tetthet, sunnhet, alders-/ hogstklassefordeling, etc. Fra ca. 2011 har det blitt avvirket 25-30 dekar (basert på flyfoto) og i årene før 1990 ble det tatt ut tømmer i den øvre delen av hovedteigen.
Ved beregning av verdi er det benyttet en langsiktig rotnetto kr. 240,-/m³ etter fradrag for 20% avsetning til skogfond som skal dekke investeringer, skogkultur, vedlikehold, etc. Samlet verdi for skog/utmark er vurdert til kr. 300.000,-.

Jaktrett med eget areal som grunnlag for rettighetens størrelse.

I NVE sine aktsomhetskart er eiendommen markert med aktsomhet for skred.

Kartutsnitt fra NVE som viser område med aktsomhet for skred. I tillegg er det markert aksomhet for flom i vassdrag/bekker. Kommuneplanen viser faresone for skred i øvre del av hovedteigen (ovenfor dyrket jord).



Planstatus, konsesjon, etc.

I gjeldende kommuneplan ligger eiendommen i områder avsatt som LNFR.
Teigen som ligger inntil Rv7 ligger innenfor detaljregulering som ble vedtatt i 2009 (gang-/sykkelvei).

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Gol kommune har 0-konsesjon for boliger.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Byggeår 1958 (Kilde: "Norske gardsbruk")
Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Stabbur



Byggeår er usikkert. Ifølge SEFRAK-registeret er antatt byggeperiode 1850-1874.
Bruksareal 19 m² med lagerrom

Bygget av laftet tømmer på stabber og steiner på grunn. Taket er tekket med bølgeblikk uten takrenner.

Driftsbygning



Byggeår er 1939 (Kilde: "Norske gardsbruk")

1. etasje 140 m²: Fjøs (54 m²), høytørke, lagerrom
2. etasje 100 m²: Tradisjonell låve med lagerplass. Adkomst på øvre gavlvegg via utvendig kjørebro (ikke intakt/ferdigstilt).

Ytterdører av tre. Tørkevifte med kanal.
Står på grunnmurer av stein. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Fjøset er muret av teglstein og utvendig kledd med trekledning med flisfylling mellom konstruksjonene. Yttertaket er tekket med skifer. Plassbygde dører av tre.
Høytørke med kaldluftsvifte. 38 m² med vegger kledd med sponplater (høyde 3,2 meter).
Strøminntak med skap og kontakter i 2. etasje.

Bygningen er generelt i dårlig stand med betydelig behov for vedlikehold/reparasjon/oppgraderinger.

REDSKAPSHUS



Byggeår 1963 (Kilde: Takstrapport 2016)
Bruksareal 28 m² med to lagerrom.

Grunnmurer av stein. Bygget av uisolert bindingsverk med stående trekledning. Taket er tekket med bølgeblikk. Montert takrenne og nedløp av stål.
Plassbygde dører av tre. Gulv med grus/stein.

GARASJE



Byggeår 1970 (Kilde: Takstrapport 2016)
Bruksareal 32 m² garasjerom

Fundament er ringmur av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk kledd med stående trekledning. Taket er tekket med bølgeblikk. Plassbygde dører av tre. Gulv med grus/pukk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
31.8.2026			Vidar G. Sire	Takstingeniør
			Marit Ulseth	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	5	8	0	0	172841,9 m²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Gaupefaret 66, 3550 GOL

Hjemmelshaver

Marit Ulseth

Kommentar

Se vedlagt gardskart for spesifikasjon av arealstørrelser og-typer.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart (https://gardskart.nibio.no/)	17.09.2026		Gjennomgått	2	Ja
Matrikkelopplysninger (Eiendomsverdi AS)	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale kart og planverk			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport våningshus			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

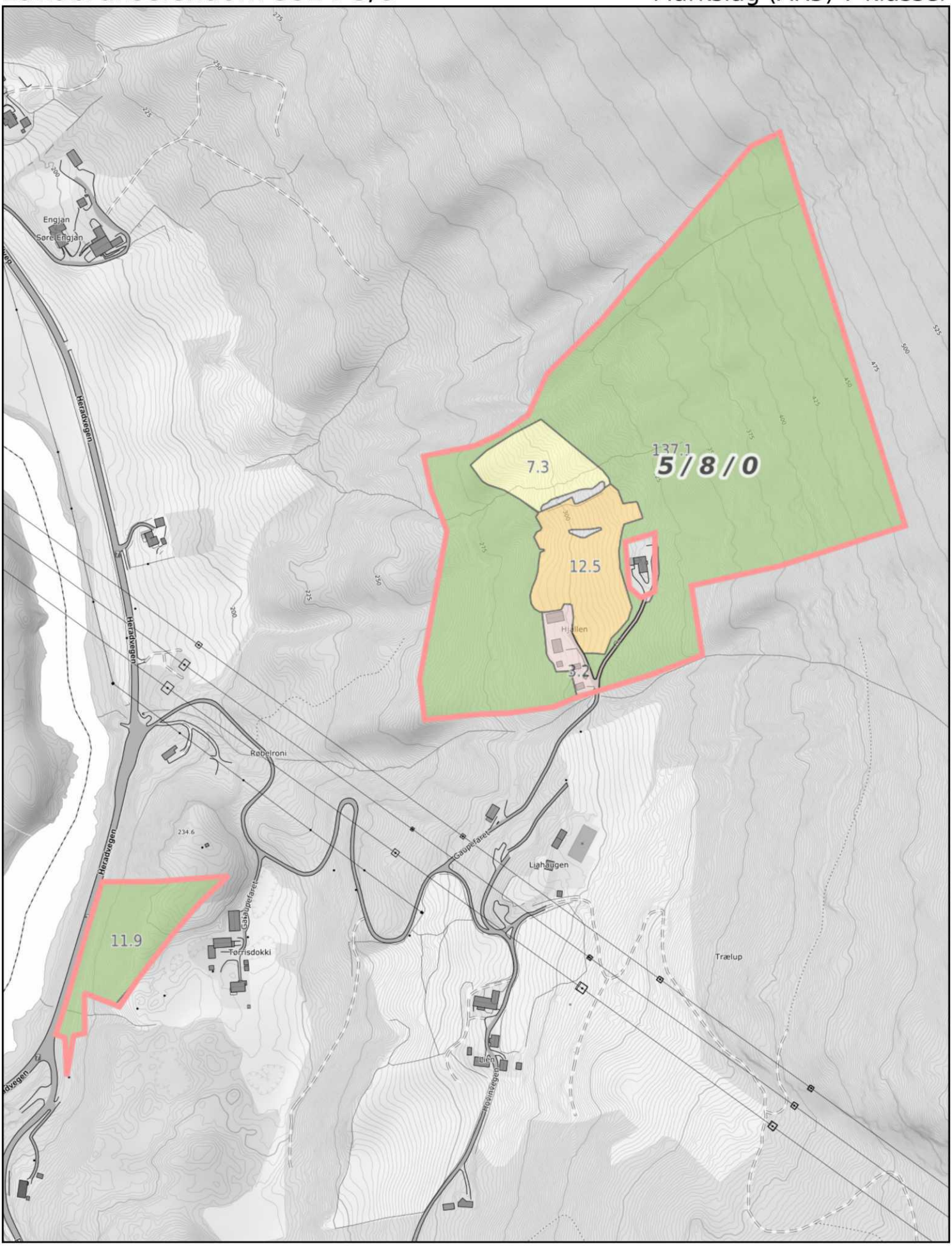
Egne forutsetninger

Mandat/forutsetninger:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere eiendommen 5/8 i Gol kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av utlevert og innhentet dokumentasjon. Rekvirent er Marit Ulseth.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene er i bruk. Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Landbrukseiendom 3324-5/8

Markslag (AR5) 7 klasser



0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3324-5/8/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 3324-5/8/0
1 tilknytta grunneiendommer: 5/8/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-5/8/0 Landbrukseiendom										
5/8/0	1 av 2	M	0,0	0,0	0,1	11,9	0,0	0,0	0,0	12,0
5/8/0	2 av 2	M	12,5	0,0	7,3	137,1	0,7	3,2	0,0	160,8
Sum	**2**		**12,5**	**0,0**	**7,4**	**149,0**	**0,7**	**3,2**	**0,0**	**172,8**

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Tilstandsrapport

Våningshus
Gaupefaret 66, 3550 GOL
GOL kommune
gnr. 5, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21462-1415 **Eiendomsverdi ref nr:** BV3080

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2026332

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Medansvarlig

Vidar G. Sire
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takstmann.com
951 54 786

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Gol kommune, på østsiden av hallingdalselva ved Svenkerud.
Eiendommens bebyggelse består av våningshus og byggeår er opplyst til 1952.

Boligen er oppført med 1 1/2 etasje og kjeller.
Bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

Det er registrert noe sprekker og skråriss i murkonstruksjoner og noe mindre retningsavvik på etasjeskillere som vurderes å skyldes setninger i tidlig fase etter byggeår og hvor bygget fremstår å ha satt seg i underliggende masser/byggegrunn. Denne byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger fra grunn og påkjenninger fra b.la. tele. Tiltak med drenering rundt bygget og håndtering av overvann fra terreng/tak, er tiltak som vil bidra å stabilisere grunnforhold og fuktpåkjenninger mot grunnmurer.

Våningshus - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp er stedvis synlig ved takfot. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er oppvarmet loftsrom med skråhimling og kalde kneloft.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Det er trevinduer med 1 + 1 lags glass.
Det er ytterdører i treverk, hvorav en enkel kjellerdør i tre.
Hovedytterdør har 1-lags glass.

Trapp i betongkonstruksjon ved hovedinngangen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av 1 stav furubord, laminat på enkelte rom i 2. Etasje og belegg i entré.
Veggene har trepanel og malte glatte flater. I 2. etasje er det trefiberplater på vegg i ett rom. Himlingene har malt trepanel og malte glatte flater.

Bygget har etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer.

Det er 2. stk piper i teglstein. Det er vedovn i tv stue og i kjellerrom. Sotluker i kjeller.
Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur

I fyrrom/bod og rom innenfor, er det montert sluk i gulv, vegghengt plast-kum med vegghengt blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er en lakkert tretrapper mellom etasjer.

Innvendige dører er finerdører og en skyvedør mellom TV-stue og kjøkken i trekarmer. Glassfelt i dør ved gang. I kjeller er det heltre furudører i trekarmer.

Det er plassbyggede kott og garderobeskap i 2 etasje og plassbyggede garderobeskap på soverom i 1. etasje. Nyere garderobeinnredning av folierte plater montert på soverom i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Det er elektrisk gulvvarme via varmekabler. Vegger har malt tapet og fliser på yttervegg og ut fra dusjhjørne. Malt slett himling..

Rommet har elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det er montert nyere baderomsinnredning av folierte plater med skufferekke og benkeservant av kompositttmateriale. Gulvstående toalett, Vegghengt speil og badekar

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter av tre og laminerte fronter. Benkeplate i laminat og heltre. Det er oppvaskkummer av stål og plassbygget oppbevaringsskap i hjørne. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkken er fra byggeår og med stedvis modernisering med kjøkkenøy og enkelte skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i kjellerrom med vannpumpe til brønn.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør av nyere dato, men ikke opplyst fra når.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er biovarme (pellets, flis, ved) i kjeller tilknyttet vegghengte radiatorer i oppholdsrom. Eier opplyser at anlegget ikke har vært i drift i hennes eie og at anlegget har ukjent tilstand.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av nyere dato i kjeller. Faktisk årstall er ikke opplyst.
Vegghengt radiatorer tilknyttet varmesentral. Anlegget er pr. i dag ikke bruk, da varmesentral ikke lenger er i drift.

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at det er behov for å fornye sikringsskapet, og at elektriker var på befaring i juni 2026 og utførte enkelte utbedringer. Som følge av eldre el-anlegg og skrusikringer, bør ny eier planlegge for nødvendige oppgraderinger av el-anlegg i nær fremtid.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Overvann fra tak ledes i nedløpsrør ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen er planert rundt bygning med plen, gruset innkjøring og parkering på terreng. Ellers kupert og skrånende tomt.

Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra ukjent årstall, med tilknytning til privat brønn. Septiktanken er under kumlokk av betong. Installasjonsår og type tank er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

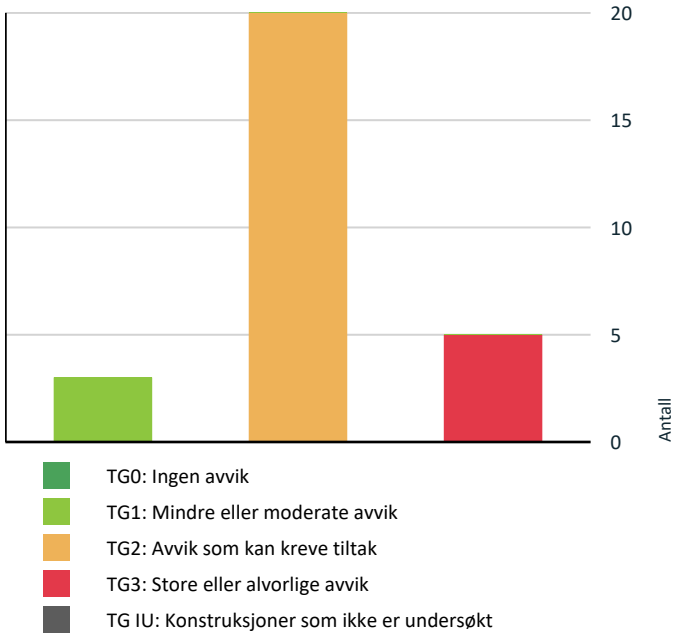
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Gol kommune foreligger det ikke tegninger.

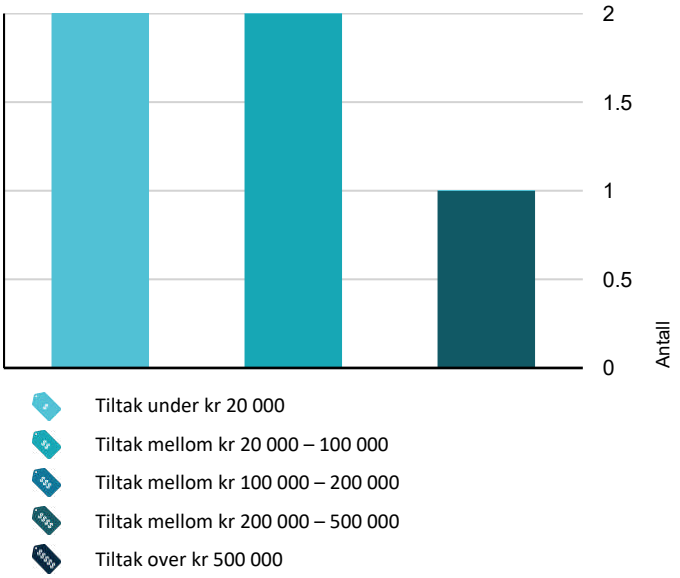
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 5/8 i Gol kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med eier og gjennomgang av innhentet og fremvist dokumentasjon. Kommunale opplysninger er ikke mottatt/gjennomgått.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp er stedvis synlig ved takfot. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Det er under befaring ikke etablert forsvarlig inspeksjon av tak som følge av bratthet og sikring, det bør foretas ytterliggere inspeksjon når sikringstiltak er etablert og tak kan undersøkes av fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson når forsvarlig sikring er etablert, for å kartlegge omfanget av skader og nødvendige utbedringer.
Tiltak for å utbedre sprekker, fjerne mose og rette opp ujevnheter bør iverksettes for å forhindre ytterligere forringelse, lekkasjer og redusert levetid på taktekkingen.

• Stedvis enkelte knekte stein kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

• Taktekkingen bør undersøkes nærmere av fagperson når forsvarlig adkomst og sikring er etablert, for å avdekke omfanget av skader og vurdere nødvendige utbedringer.
Skadet eller tæret taktekking kan føre til vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for taket.

Grunnet alder på taktekking og underliggende takpapp, samt synlige avvik med manglende takrenner, forkantbeslag og kontrollert bortledning av takvann på vestsiden (se eget kontrollpunkt) Bør det planlegges for full utskifting av taktekking, inkludert nytt undertak og etablering av nødvendige beslag og takrenner/nedløp i nær fremtid.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det er løse beslag med åpne skjøter på mønet.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Mangelfulle beslag kan føre til redusert levetid på bygningsdelene og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller skade på grunnmur og fundamenter. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og føre til pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og utbedring av løse beslag, montering av takrenner og nedløp på vestside, samt nødvendige beslag. Vindskier med påbegynte råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

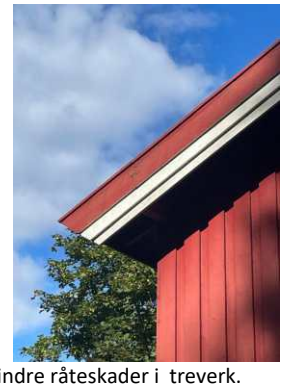
Tilstandsrapport



Manglende bortledning av vann ved grunnmur



Manglende takrenner og beslag.



Påbegynte fukt og mindre råteskader i treverk.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom med skråhimling og kalde kneloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Deler av kaldloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuelle skjulte avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

• Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting gir økt risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på taket.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

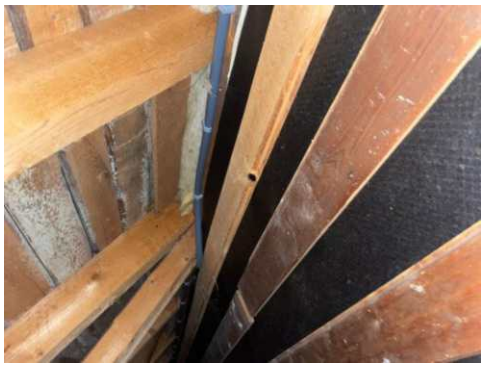
• Det bør etableres inspeksjonsluker eller annen tilgang til utilgjengelige deler av kaldloftet, slik at tilstanden kan vurderes.
Konsekvensen av manglende tilgang er økt risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader på bygningen.

Kostnadsestimat satt for etablering av lufting i oppholdsrom og kneloft, samt nærmere undersøkelser og utbedring av fuktskader rundt pipe.
Ved etablering av ny taktekking bør lufting ellers i skråhimling etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull lufting i kneloft.



Mangelfull lufting i isolert skråtak.



Det måles høye fuktutslag rundt pipe med fuktindikator.

Tilstandsrapport



Mangelfull lufting i raft.



Påbegynte sprekker i nedre del og værslitasje ellers.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Kledning har stedvis sprekker i treverk og værslitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

• Kledning med sprekker og værslitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjon.



Sprekker i kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og henger litt på karmer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres justering og eventuelt vedlikehold av vinduene for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for at vinduene ikke lukkes tett, noe som kan gi varmetap og fuktskader.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å bedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere skader.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitte karmer og sprekker i treverk og kitt.

Tilstandsrapport



Værslitte karmer og sprekker i treverk og kitt.



Stedvis påbegynte sprekker i puss rundt vinduer.



Tegn til kondensering og sprekker/løs i kitt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk, hvorav en enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1 -lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

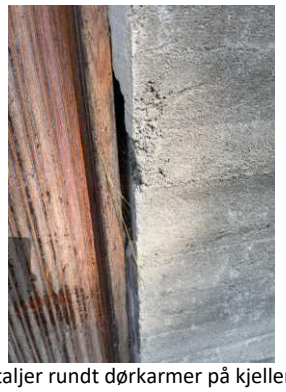
Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdørene for å sikre korrekt tetting og funksjon.

Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for trekk, varmetap og fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Dersom skadene er omfattende, bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.
Manglende utbedring kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader.



Avvik i innsetningsdetaljer rundt dørkarmer på kjellerdør.



Værslitte dører og karmer

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betongkonstruksjon ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har noe mindre riss og sprekker i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker bør tettes og eventuelt utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til økte skader og redusert levetid på trappen.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av 1 stav furubord, laminat på enkelte rom i 2. Etasje og belegg i entré.
Stedvis mye løsøre på gulver i 2. etasje som vanskeliggjør full besiktelse av gulvflater.

Vurdering av avvik:

• Gulvene har noe bruksmerker i form av sår og hakk utover normal slitasje, men funksjonen er fortsatt opprettholdt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av gulv der det er sår og hakk utover normal slitasje, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere skader.
Begrenset besiktigelse på grunn av løsøre kan medføre risiko for at skjulte skader ikke er avdekket.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. I 2. etasje er det trefiberplater på vegg i ett rom. Himlingene har malt trepanel og malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Dersom skadene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken kartlegges og utbedres for å unngå ytterligere skader.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer.
Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, gang og soverom, samt stue, tv-stue og soverom.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue og gang over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre høydeforskjellene bør gulvet rettes opp dersom dette anses nødvendig.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller møblering.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført radonmålinger og at målte verdier var under 200bq. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med ''moderat til lave'' forekomster.
Det anbefales at det fremlegges dokumentasjon på utførte målinger.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er 2. stk piper i teglstein. Det er vedovn i tv stue og i kjellerrom. Sotluker i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

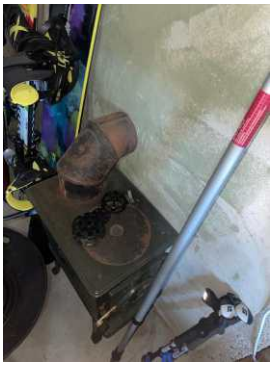
• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuell utbedring.
Tiltak bør iverksettes for å avdekke og utbedre eventuelle skader eller utettheter, for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

• Vedovn i kjeller bør flyttes slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til murvegg, i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger. Manglende avstand kan medføre økt brannfare og skade på både ovn og omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør gjennomføres en kontroll av piper og ildsteder for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for vedlikehold eller rehabilitering.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller skadelige gasser, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildstedene.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

I fyrrom/bod og rom innenfor, er det montert sluk i gulv, vegghengt plast -kum med vegghengt blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

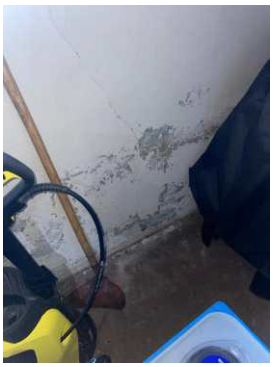
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.
- Det er målt høye fuktverdier i trehyller i kjelleren, noe som medfører økt risiko for ytterligere skadepotensiale i form av sopp- og råteutvikling. I trappenedgang er det registrert noe fuktmerker i trepanel ned mot murkrone, men med normale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller forbedre dreneringen rundt bygget.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsopp og forringelse av konstruksjonen over tid.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
- Riss og sprekker i overflaten bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningsdeler og økt fare for sopp- og muggdannelse.
- Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i rommet, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller benytte avfukter, for å hindre videre vekst av svertesopp/muggsopp.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskader, dårlig inneklima og skade på bygningskonstruksjonen.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fjerne fuktutsatte materialer som trehyller.
Høye fuktverdier gir økt risiko for sopp- og råteskader, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.
Fuktmerker i trappenedgang bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av skade.



Høye fuktutslag med fuktindikator i mur.



Fuktgjennomslag i form av saltutslag på murvegger.



Høye fuktverdier i treverk.



Synlige fuktutslag på murvegger.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapper mellom etasjer.

Tilstandsrapport

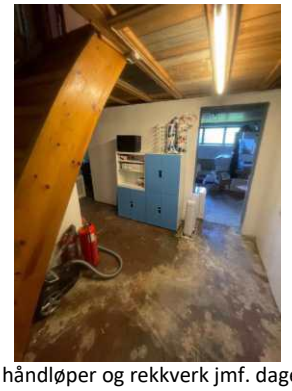
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at personer kan miste balansen og falle, noe som kan føre til alvorlige skader.


Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg.


Kjellertrapp mangler håndløper og rekkverk jmf. dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er finerdører og en skyvedør mellom TV-stue og kjøkken i trekarmer. Glassfelt i dør ved gang. I kjeller er det heltre furudører i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør påregnes lokal utbedring av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Det er plassbyggede kott og garderobeskap i 2 etasje og plassbyggede garderobeskap på soverom i 1. etasje. Nyere garderobeinnredning av folierte plater montert på soverom i 1. etasje. På befaring var ikke garderobeskap festet til vegg. Eier opplyser at dette nå er utført.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Det er elektrisk gulvvarme via varmekabler. Vegger har malt tapet og fliser på yttervegg og ut fra dusjhjørne. Malt slett himling..

Rommet har elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det er målt 32 mm høydeforskjell fra topp vinylbelegg ved dørterskel til topp sluk. Det er målt litt fall på gulv til sluk. Avløp fra badekar er koblet direkte til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:
 - Tettesjikt av vinylbelegg er den forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
 - Det er registrert ufaglig tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone gulv.
- stedvis bobler bak og løs vegg-tapet i nedre del.
- enkelte mindre riss i flisfuger.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert nytt tettesjikt og fagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt at ufagmessig utført tetting kan føre til skjulte feil og fremtidige skader.

Det anbefales at alt arbeid dokumenteres og utføres av kvalifisert fagpersonell for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimat satt for totalrenovering av våtrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



bad 1. etasje



Sluk



Avvik rundt rørgjennomføring i våtsone til gulv.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert nyere baderomsinnredning av folierte plater med skufferekke og benkeservant av kompositttmateriale. Gulvstående toalett, Vegghengt speil og badekar

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

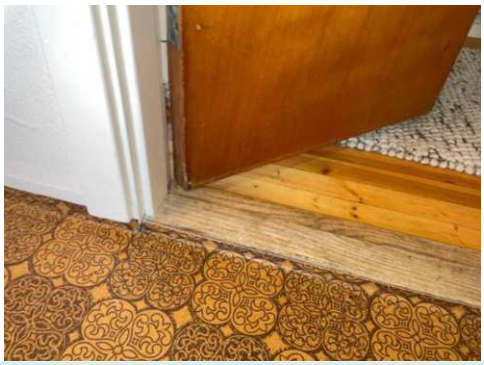
Det er avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima på badet og i tilstøtende rom.



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet har åpen rørføring på vegg og synlige rørføringer i underliggende kjellerrom. Ved bruk av fuktmåler er det ikke registrert fukt eller lekkasjer rundt vann og avløpsrør. Rommet har ellers synlige avvik på rørgjennomføringer i våtsone til gulv og det er lagt til et kostnadsestimat for full renovering av rommet.

Vurdering av avvik:

• Ved bruk av fuktindikator på yttervegg er det registrert noe høye fuktutslag på fliser i nedre del. Dette kan også skyldes nylig bruk av dusj, og det anbefales derfor å foreta ny måling etter at området har fått tørke over tid for å avklare årsaken til fuktutslagene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ny fuktmåling etter at området har fått tørke over tid for å avklare årsaken til de høye fuktutslagene.
Dersom forhøyede fuktverdier vedvarer, bør det iverksettes tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjer eller fuktskader, for å unngå risiko for skade på konstruksjonen og utvikling av sopp eller råte.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter av tre og laminerte fronter. Benkeplate i laminat og heltre. Det er oppvaskkummer av stål og plassbygget oppbevaringsskap i hjørne. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkken er fra byggeår og med stedvis modernisering med kjøkkenøy og enkelte skap.

Det er ikke montert koketopp, men eier opplyser at det er gjort klar stikkontakt for dette. Ved montering av koketopp må det påregnes tiltak med etablering av mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator i skap ved siden av oppvaskmaskin, er det påvist indikasjoner på fuktighet og synlig fukt på bakplate mot vegg.

• Det er enkelte løse fronter, mindre sår og hakk i benkeplate av laminat. Enkelte fronter og skrog mangler sluttmontering og dekksider. Noe enkelte ekskrementer fra mus registrert i benkeskap under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningsdeler, utvikling av sopp og råte, samt forringelse av inneklimaet.

• Løse fronter, sår og hakk i benkeplaten bør utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje eller fuktskader. Manglende sluttmontering og dekksider bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende bruk og estetikk.

Tiltak bør iverksettes for å fjerne mus og hindre ny tilkomst, da ekskrementer fra mus kan medføre helserisiko og skade på innredningen.


Løse fronter med manglende sluttmontering og enkelte skrog mangler dekksider.


Fuktutslag og fuktmerker på bakplate.


Enkelte ekskrementer fra mus i kjøkkenskap.


Stedvis sår og hakk i benkeplate av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i kjellerrom med vannpumpe til brønn.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør av nyere dato, men ikke opplyst fra når.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.



Enkelte ventiler er stengt igjen.



Oppholdsrom mangler ventilasjon.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er biovarme (pellets, flis, ved) i kjeller tilknyttet vegghengte radiatorer i oppholdsrom. Eier opplyser at anlegget ikke har vært i drift i hennes eie og at anlegget har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Anlegget har ukjent tilstand, det foreligger ikke dokumentasjon på nylig service, og anlegget har ikke vært i bruk på mange år.

• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service og tilstandsvurdering av anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffes dokumentasjon på utført service. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for driftsstans, redusert effekt og potensielle skader på anlegget.

• Anlegget bør kontrolleres og vurderes av kvalifisert fagperson før det tas i bruk, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av ukjent tilstand og manglende dokumentasjon er økt risiko for funksjonssvikt, ineffektiv drift eller skader på anlegget og tilhørende installasjoner.

• Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen for brannspredning og personskade.

Kostnadsestimat satt for nærme undersøkelser av autorisert person. Det kan ikke utelukkes behov for full utskiftning av anlegget eller omfattende tiltak på eksisterende, men kostnadsestimat har ikke hensyntatt dette da omfang pr. i dag er ukjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av nyere dato i kjeller. Faktisk årstall er ikke opplyst.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vegghengt radiatorer tilknyttet varmesentral. Anlegget er pr. i dag ikke bruk, da varmesentral ikke lenger er i drift.

Vurdering av avvik:
• Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør gjennomgås av fagperson for å avdekke årsak til funksjonsfeil og vurdere nødvendige utbedringer.
Konsekvensen av manglende tiltak er at oppvarmingen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til dårlig innemiljø, redusert komfort og økte energikostnader.

Kontroll av vannbåren varme er medtatt som en del av tiltak under 'varmesentral'. Det kan ikke utelukkes behov for full utskiftning av anlegget eller omfattende tiltak på eksisterende, men kostnadsestimat har ikke hensyntatt dette, da omfang/behov for tiltak pr. i dag er ukjent.

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.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Eier opplyser at det er behov for å fornye sikringsskapet, og at elektriker var på befaring i juni 2026 og utførte enkelte utbedringer. Som følge av eldre el-anlegg og skrusikringer, bør ny eier planlegge for nødvendige oppgraderinger av el-anlegg i nær fremtid.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Overvann fra tak ledes i nedløpsrør ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og tettesjikt utvendig på grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Se også kontrollpunkt 'rom under terreng' med anbefalte tiltak. Det bør planlegges for fuktsikring og drenering av bygget i nær fremtid.



Det er ikke funnet fuktsikring utvendig.



Det er ikke funnet fuktsikring utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss ved enkelte vindusåpninger, som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

• Skråriss ved vindusåpninger bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av setningsskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre slike riss kan være økt risiko for strukturelle skader, vanninntrengning og redusert stabilitet i grunnmuren ved åpninger.


Skråriss ved vindusåpninger.


Skråriss ved vindusåpninger. sett fra innside.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er planert rundt bygning med plen, gruset innkjøring og parkering på terreng. Ellers kupert og skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare. Her aktsomhetsområde for Jord og flomskred.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har noe fall inn mot bygget på vestsiden, og hvor dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra bygget på vestsiden, for å hindre at vann samler seg inntil grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, samt forverring av forholdene ved kraftig nedbør eller flom.

• Det anbefales å innhente en skredfareutredning fra kvalifisert fagperson dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrenginngrep på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke vurdere skredfare er økt risiko for personskade og materielle skader ved eventuelle ras eller flomskred.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av terrengjustering på vestsiden av bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra ukjent årstall, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets kvalitet, noe som kan medføre helsemessig risiko ved bruk av vannet til drikke eller husholdning.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er under kumlokk av betong. Installasjonsår av tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om septiktankens type og tilstand, eventuelt få utført en tilstandsvurdering av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tankens funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for lekkasjer, forurensning eller driftsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og føre til pålegg fra myndighetene.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuell utbedring.
Tiltak bør iverksettes for å avdekke og utbedre eventuelle skader eller utettheter, for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

• Vedovn i kjeller bør flyttes slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til murvegg, i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger. Manglende avstand kan medføre økt brannfare og skade på både ovn og omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør gjennomføres en kontroll av piper og ildsteder for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for vedlikehold eller rehabilitering.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller skadelige gasser, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildstedene.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at personer kan miste balansen og falle, noe som kan føre til alvorlige skader.

• Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen for brannspredning og personskade.

• Det anbefales å innhente en skredfareutredning fra kvalifisert fagperson dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrenginngrep på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke vurdere skredfare er økt risiko for personskade og materielle skader ved eventuelle ras eller flomskred.

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

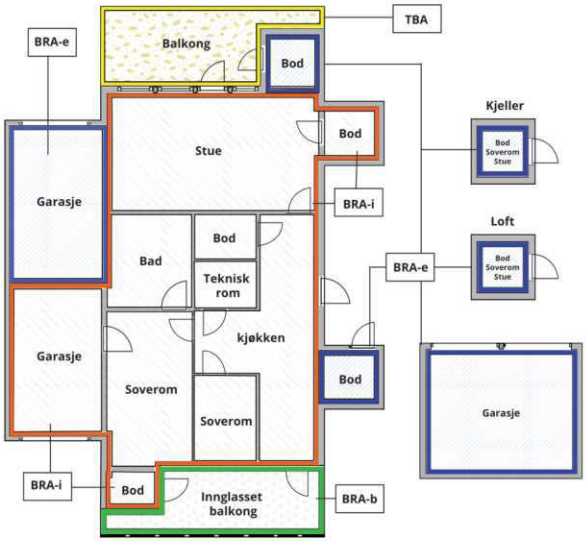
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

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)
Etasje	95			95			95
2. etasje	26			26		15	41
Kjeller	86			86			86
SUM	**207**					**15**	**222**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, stue, tv-stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
Kjeller	Gang, uinnredet kjellerrom med sluk, uinnredet kjellerrom / fyrrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5		

Kommentar

Ny arealstandard:
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av 2. etasje tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, dette arealet er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).
- Kalde kneloft i 2. etasje er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge Gol kommune foreligger det ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Marit Ulseth	Kunde
	Vidar G. Sire	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	5	8		0	172841.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gaupefaret 66

Hjemmelshaver
Ulseth Marit 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gol kommune og øst for Hallingdalselva ved Svenkerud. Eiendommen vestvendt med fin utsikt utover dalføret og sol. Eiendommen ligger i et område med spredt gårds bebyggelse.
Det er gode tur og rekreasjonsmuligheter i område med bl.a. Bade og fiskemuligheter i Hallingdalselva.
Avstand til Gol sentrum med alle fasiliteter er ca. 11 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt som LNFR - Område, og eiendommen er registrert som landbrukseiendom.

Om tomten

Tomten ligger i kupert til skrånende terreng med plen, litt skog og dyrka mark. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2026	Som eget vedlegg.	Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	13.08.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260170
Addresse	Gaupefaret 66		
Postnr.	3550	Sted	GOL
Selgers navn	Marit Ulseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 08.2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

85248349

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lampe for våtrom, Elektrikerservice Hallingdal AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt vegger og vinduskarmer, og satt opp nytt speil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Elektrikerservice Hallingdal AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lampe for våtrom, Elektrikerservice Hallingdal AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lastet opp på tidligere pkt.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert vannpumpe av faglært rørlegger fra Gol i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Gol

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat brønn og septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen mindre sprekker i mur som er nevnt i tilstandsrapport

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen synlige skader på vinduskarmer.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet glass ytre vindu soverom

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt vinduskarmer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Recover Gol

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen fuktmerker i kjeller, viser til tilstandsrapport

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etterisolert loft innvendig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny baderomslampe og 2 nye taklamper kjøkken, buttet 3 stikkontakter utført 07.26. av elektriker fra Elektrikerservice Hallingdal AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere opplastet faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

07.26. av elektriker fra Elektrikerservice Hallingdal AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, men sikrigskap bør vurderes å byttes.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke sett eller hørt at det har vært mus inne i boligen men tilstandsrapport viser funn av enkelte ekskrementer i et ubrukt skap.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Har ikke verdien men målingen viste godkjente verdier.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen mindre utettheter.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport, 09.2026

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er hos NVE markert med aktsomhet for skred pga. en noe bratt skråning ovenfor jordet med fulldyrket jord, men hverken flom, skred eller annet relatert har forekommet i min botid på over 10 år, selv ikke Ifm. ekstremværet Hans i 08.23.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.10.2026

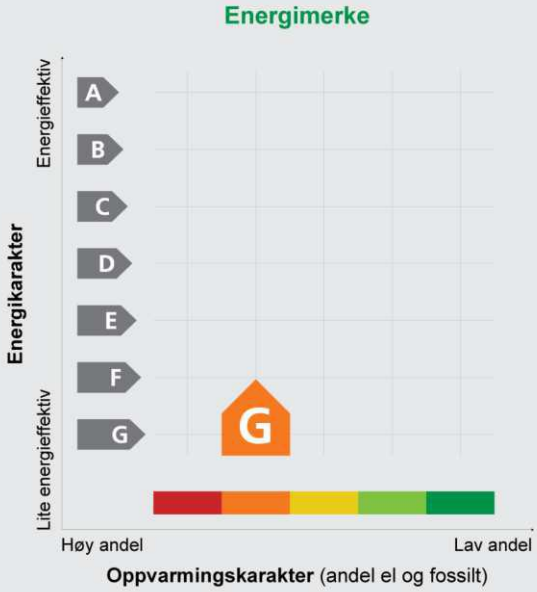
Signert av *Marit Ulseth*

Initialer selger:
M U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gaupefaret 66
Postnr	3550
Sted	GOL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	159746488
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-697604
Dato	31.08.2016



Eier	Marit Ulseth
Innmeldt av	Marit Ulseth

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gaupefaret 66
Postnr/Sted: 3550 GOL
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.08.2016 19:36:36
Energimerkenummer: A2016-697604
Ansvarlig for energiattesten: Marit Ulseth
Energimerking er utført av: Marit Ulseth

Gnr: 5
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 159746488

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Gol kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS
Att.June Merete Langeland
Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Dykkar ref	Vår ref	Dato
e-post 23092026/JML	2026/1812-4	24.09.2026

Gbnr. 5/8 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bebygd eigedom - Gaupefaret 66

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

GNR. 5	BNR. 8	
HEIMELSHAVAR: Marit Ulseth	Eigardel: 1/1	
ADRESSE: Gaupefaret 66	POSTNUMMER: 3550	POSTSTED: Gol
BEREKNA AREAL FOR EIGEDOMEN: Om lag 172 841,9 m^2	ETABLERINGSDATO: 27.09.1853	
Bruksareal bustad: 93 m^2	Bruksareal landbruksbygg m m: ukjent areal – ikkje registrert m^2	

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

Kommuneplan for Gol kommune 2025-2037
Plan-ID: 2018004
Føremål: LNFR-areal – noverande
Vedteke 17.juni 2025 av Gol kommunestyre i sak 030/25

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

Gol kommune har kunngjort kommuneplanen sin arealdel for Gol 2025-2037 5. juli 2025. Kommuneplanen er den overordna arealplanen for Gol kommune utanom Gol sentrum dei neste tolv åra. Vedtaket vart gjort av kommunestyret 17.06.2025 som sak 30/25, i medhald av plan- og bygningslova § 11-15. Område 4.5 Kamben FB-29 og 4.10 Bualie midt FB-24 er unntatt rettsverknad, jamfør § 11-16.

Del av eigedomen ligg i eit område med faresone – ras- og skredfare. Dette er vist på planutsnittet frå kommuneplanen med raud skråskravur.

Byggesak:
Vi har ingen opplysningar i vårt arkiv om dei bygga som ligg att på gbnr. 5/8 etter at det nyaste bustadhuset (gbnr. 5/406) vart godkjent frådelt i 2008.

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.

Veg:
er privat – privat avkøyring frå offentleg veg – riksveg 7 Heradvegen, deretter vidare på privat vegsamband: Gaupefaret.

Vatn og avløp:
privat løysing for vatn og avløp – vi manglar informasjon om avløpsanlegget i vårt arkiv. Det er tømt i september 2026, ny tømming er planlagt om 2 år.

Oppfølging av manglar registrert ved slamtømming – snr. 2020/3103 – er avslutta etter at nytt kumlokk er satt på plass.

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

Det er gjennomført brannforebyggande tilsyn i bygget på eigedomen 2. september 2026. Rapport frå besøket ligg ved. Feiing av piper i bygget er ikkje utført 2. oktober 2025 – dermed ingen rapport frå dette oppdraget.

Kommunale avgifter:
Samla **kommunale avgifter for 2026** er på **7 662 kroner**. Av dette utgjorde **eigedomsskatten 1 220 kroner**, det resterande beløpet omfattar renovasjon, fastledd for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, slamtømming, tilsyn med avløpsanlegg (fastledd). 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

avdelinga for Plan og utvikling, 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 tilsend rekning på **539 kroner**. Dette inkluderer kart, planutsnitt, føresegner og matrikkelbrev. Svarbreva vert fakturert samla i løpet av hausten 2026.

Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.

Med helsing

Sigrid Breivik

teknikar

Elektronisk utan signatur

Vedlegg:

1 Gbnr 5-8 - matrikkelbrev
2 Gbnr 5-8 - detaljkart - tunet
3 Gbnr 5-8 - oversiktskart
4 Gbnr 5-8 - planutsnitt - KP Gol kommune 2025
5 KP Gol kommune 2025-2037 - føresegner og retningslinjer
6 Gbnr 5-8 - rapport brannforebyggande tilsyn 02092026

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3324 - GOL
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	8

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.09.2026 kl. 12:04
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:	JALLEN
Etableringsdato:	27.09.1853
Skyld:	0,51
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 8	172 841,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180871	ULSETH MARIT		GAUPEFARET 66 3550 GOL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180871	ULSETH MARIT		GAUPEFARET 66 3550 GOL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6724328	503538		160 823 m2	
2	Teig	Nei	6723864	503043		12 018,9 m2	Hjelpelinje vegkant

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 - 5/8 Omnummerert fra: 3041 - 5/8			

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: Omnummerert fra:	3041 - 5/8 0617 - 5/8		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.08.2008			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0617 - 5/8	−1 647,8
		Mottaker	0617 - 5/406	1 647,8

Skylddeling	27.09.1853			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0617 - 5/2	0
		Mottaker	0617 - 5/8	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.10.2015			0617ohk	12.10.2015
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0617 - 5/42	0	
		Berørt	0617 - 1/5	0	
	0630-2007-0001	Berørt	0617 - 1/14	0	
		Berørt	0617 - 5/2	0	
		Berørt	0617 - 5/5	0	
		Berørt	0617 - 5/8	0	
		Berørt	0617 - 5/41	0	
		Berørt	0617 - 6/12	0	
		Berørt	0617 - 6/13	0	
		Berørt	0617 - 6/14	0	
		Berørt	0617 - 6/22	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.01.2014			0617ohk	15.01.2014
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0617 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0617 - 4/29	0	
		Berørt	0617 - 5/2	0	
		Berørt	0617 - 5/5	0	
		Berørt	0617 - 5/8	0	
		Berørt	0617 - 5/9	0	
		Berørt	0617 - 5/43	0	
		Berørt	0617 - 5/90	0	
		Berørt	0617 - 1007/1	0	
		Berørt	0617 - 4000/2	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gaupefaret	2480	66			Grunnkrets	0101	Engene	Nei
						Stemmekrets:	4	Golreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080304	Gol og Herad	
				6724155	503479	Postnr.område:	3550	GOL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 159 746 461
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6724186 Øst: 503477
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
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				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/8

Bygningsnr: 159 746 488
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6724159 Øst: 503478
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Annen energikilde
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	93	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	93	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	96	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	96				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	93	0	93	96	0	96

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2480 Gaupefaret 66	H0101	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	5/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	180871	ULSETH MARIT		GAUPEFARET 66 3550 GOL

Bygningsnr: 159 746 496
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6724136 Øst: 503485
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen landbruksbygning
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
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:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/8

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0617-0101-037	STABBUR, JALLEN, "JÆLLEN", HOFTUN, ENGENE

Bygningsnr:	159 746 518			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6724115	Øst:	503506	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Annen landbruksbygning			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske			Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											

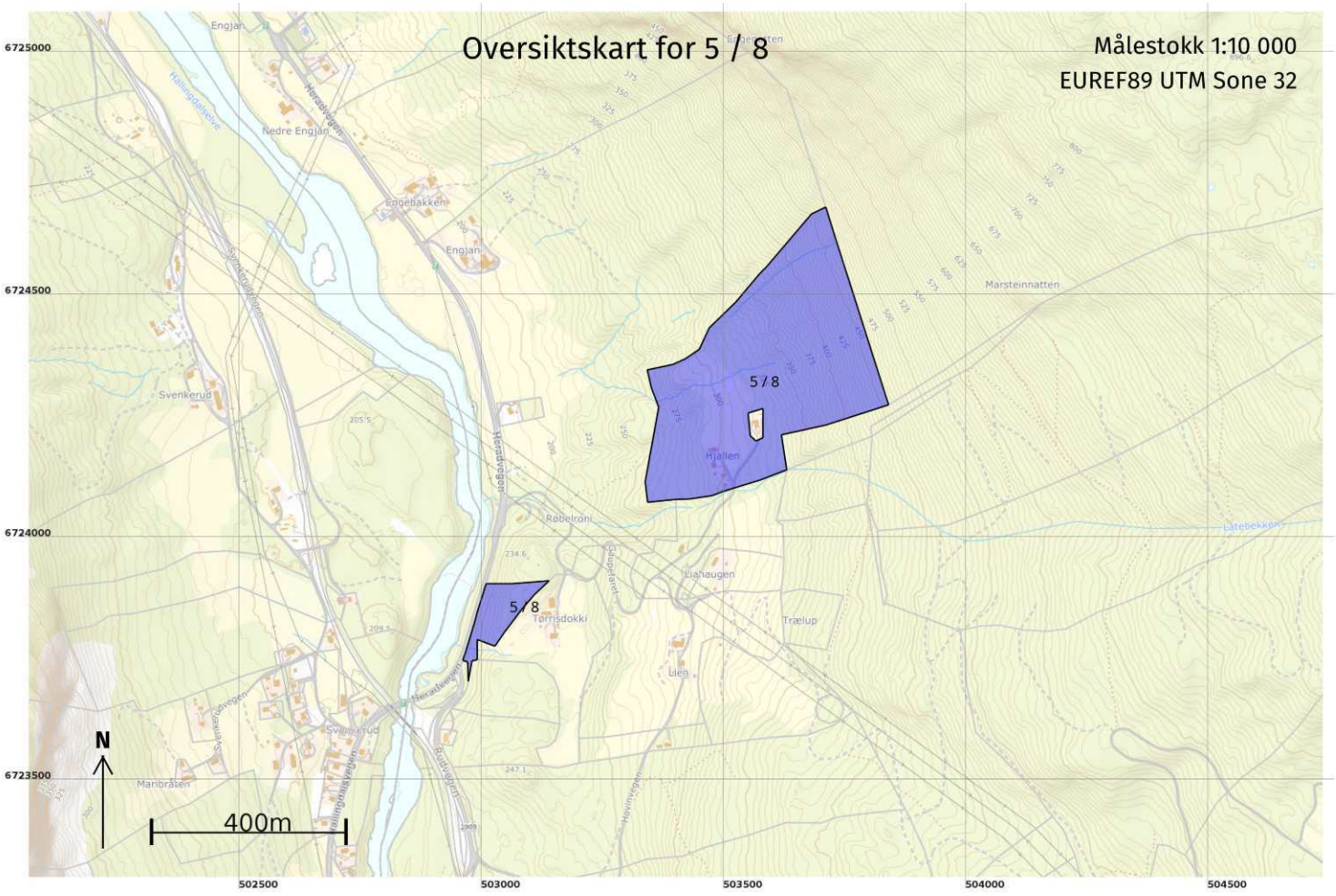
Bruksenheter

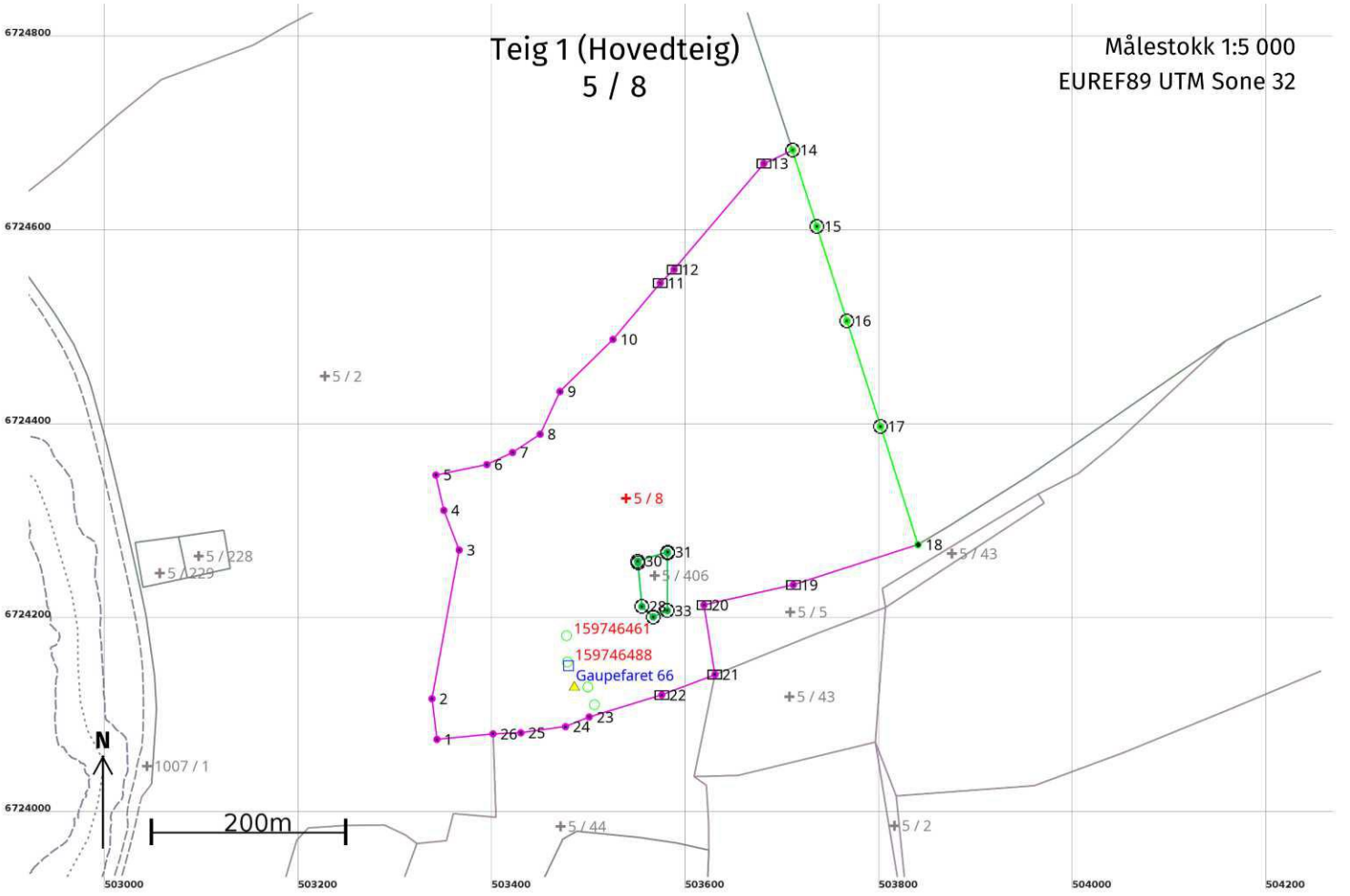
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/8

Bygningsnr:	159 746 526			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6724133	Øst:	503499	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Annen landbruksbygning			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/8


Oversiktskart for 5 / 8
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 8
5 / 8
Engjan
Nedre Engjan
Engebakken
Svenkerud
Hjallen
Marsteinnatten
Røbelrønn
Liahaugen
Trælup
Liien
Tørnsdokki
Maribråten
Svenkerud
Latebekken
N
400m
6725000
6724500
6724000
6723500
502500
503000
503500
504000
504500


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 8
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
6724800
6724600
6724400
6724200
6724000
503000
503200
503400
503600
503800
504000
504200
+5 / 2
+5 / 8
+5 / 228
+5 /229
+5 / 406
+5 / 5
+5 / 43
+5 / 44
+1007 / 1
159746461
159746488
Gaupefaret 66
N
200m

Areal og koordinater

Areal: 160 823 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6724328 **Øst:** 503538

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

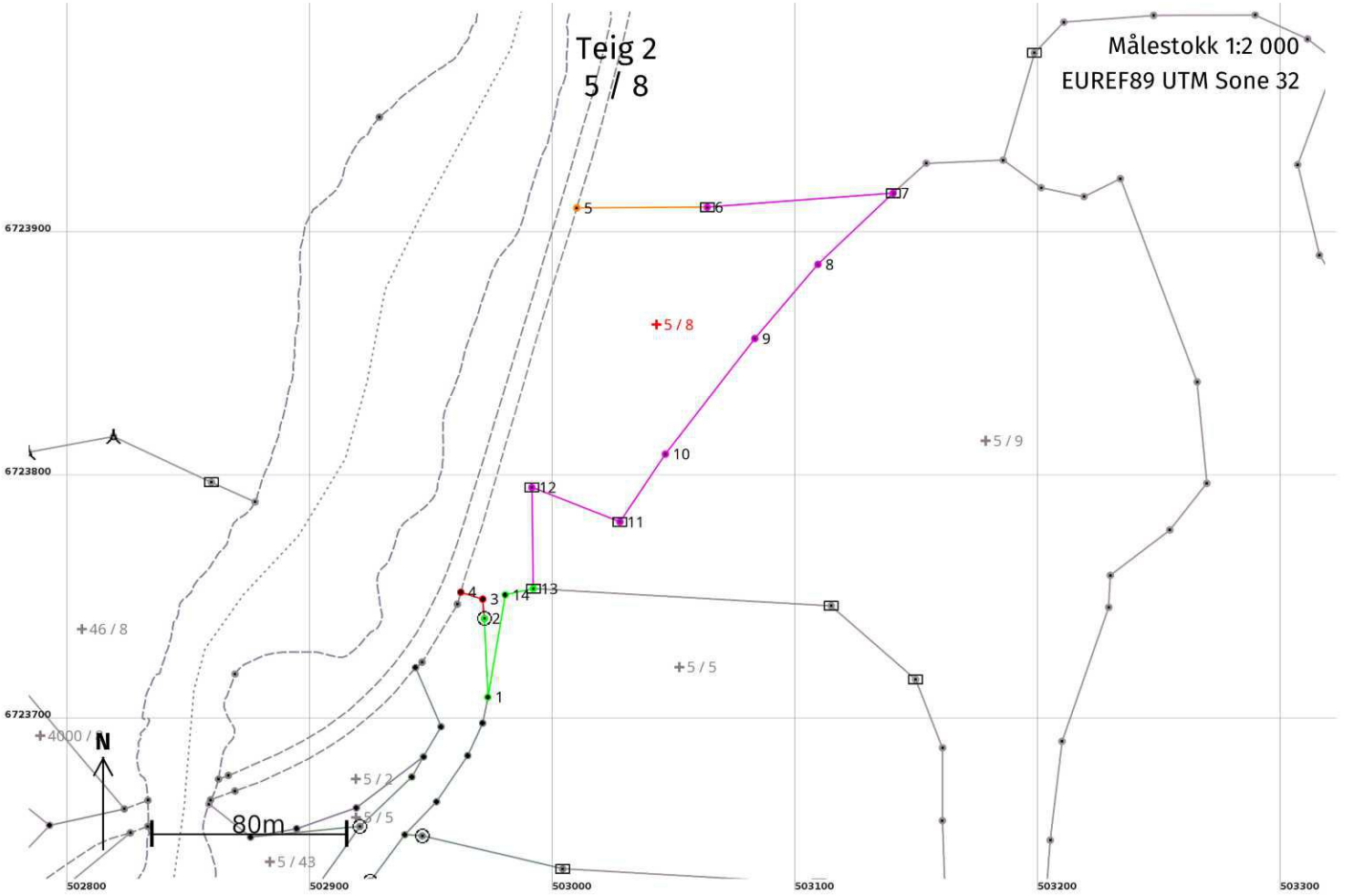
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6724079,16	503343,21		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			42,22	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6724121,07	503338,10		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			155,84	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6724274,35	503366,21		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			43,82	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6724315,21	503350,37		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			37,37	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	6724351,65	503342,08		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,77	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	6724362,41	503394,76		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,32	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	6724374,89	503421,29		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			34,10	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	6724393,72	503449,72		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			48,58	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	6724437,74	503470,27		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			76,63	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
10	6724491,46	503524,92		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			75,99		Transparent film - god posisjonskvalitet		

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
11	6724549,60	503573,85	19,91	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
12	6724563,51	503588,10	143,07	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
13	6724672,60	503680,67	32,89	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
14	6724686,61	503710,43	Jordfast stein 82,51	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
15	6724607,98	503735,45	Fjell 102,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
16	6724510,47	503766,50	Jordfast stein 114,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
17	6724401,76	503801,09	Jordfast stein 127,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
18	6724279,83	503839,88	135,21	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6724238,44	503711,16	94,58	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
20	6724217,68	503618,89	72,59	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
21	6724145,99	503630,26	58,73	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
22	6724125,05	503575,39	78,40	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
23	6724102,29	503500,37	26,38	Geometrisk hjelpepunkt Følger annet gjerde enn steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
24	6724092,31	503475,95	46,54	Geometrisk hjelpepunkt Følger annet gjerde enn steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
25	6724085,94	503429,85	28,80	Ukjent Følger annet gjerde enn steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
26	6724084,90	503401,07		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			58,14	Følger annet gjerde enn steingjerde	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
27	6724205,38	503566,52	Jord 15,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
28	6724216,21	503554,80	Jordfast stein 45,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
29	6724261,08	503550,68	Jord 2,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
30	6724263,08	503550,50	Jord 32,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
31	6724272,36	503581,16	Jord 1,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
32	6724271,36	503581,16	Jord 59,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
33	6724211,92	503581,01	Jord 15,90	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	


Teig 2
5 / 8
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6723900
6723800
6723700
502800
502900
503000
503100
503200
503300
+5 / 8
+5 / 9
+46 / 8
+5 / 5
+4000 / 1
+5 / 2
+5 / 5
+5 / 43
N
80m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

Areal og koordinater

Areal: 12 018,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6723864 **Øst:** 503043

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6723710,31	502973,29		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			32,35				
2	6723742,63	502971,89	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			8,03				
3	6723750,63	502971,19		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			9,46				
4	6723753,46	502962,16		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			165,02	Hjelpelinje vegkant		500	
5	6723911,40	503009,92		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			53,72				
6	6723911,72	503063,64		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			76,78				
7	6723917,49	503140,20		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			42,61	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
8	6723888,22	503109,24		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			40,06	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
9	6723857,75	503083,23		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			60,12	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
10	6723810,23	503046,40		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			33,57	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
11	6723782,37	503027,68		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			38,93				
12	6723796,55	502991,42		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			41,58				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	6723754,97	502992,02	11,86	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
14	6723752,40	502980,44	42,69	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

ULSETH MARIT
GAUPEFARET 66
3550 GOL

04.09.2026

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Gaupefaret 66-H0101

Gårds- og bruksnr: 3324-5/8

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten kan beskrive anmerkninger, hvis vi oppdaget dette under vårt besøk.

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 5:

1.	Tilkomst feiing
Dato:	02.09.2026
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Ole T. Haugo

1. Tilkomst feiing

Beskrivelse: Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak, takstige mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst.

2. Pipe

Dato: 02.09.2026

Gjelder: Røykløp - Plassering: Nord

Saksbehandler: Ole T. Haugo

Beskrivelse: Teglsteinspipe må ikke dekkes/kles inn med brennbart materiale. Avstand til trevegg eller annet brennbart materiale skal være minst 10 cm

3. Ildsted

Dato: 02.09.2026

Gjelder: Ildsted - Plassering: Stue

Saksbehandler: Ole T. Haugo

Beskrivelse: Ildsted montert med for liten avstand til brennbart materiale

4. Ildsted

Dato: 02.09.2026

Gjelder: Ildsted - Plassering: Stue

Saksbehandler: Ole T. Haugo

Beskrivelse: Ildsted montert med for liten avstand til brannmur/pipe

5. Ildsted

Dato: 02.09.2026

Gjelder: Ildsted - Plassering: Stue

Saksbehandler: Ole T. Haugo

Beskrivelse: Røykrør er utett Gjelder ovn i stue.

Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Antall andre forhold 1:

1.	Slukkeutstyr
Dato:	02.09.2026
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Ole T. Haugo
Beskrivelse:	Pulverapparat er over 10 år gammelt og bør byttes. Slokkeutstyr bør plasseres synlig og lett tilgjengelig. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Ole T. Haugo på telefon 91317622 eller på e-post til ole.t.haugo@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Kommuneplanen sin arealdel for Gol

Føresegner og retningslinjer

2025-2037



Gol kommune

Plan og utvikling

02.07.2025

1.1 Innhald

1.1 Innhald 1
PLANOMRÅDET 3
PLANKARTET 3
1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9) 4
1.1 Rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel § 11-7 4
1.1.1 Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar § 1-5 4
1.1.2 Eldre planar som gjeld før kommuneplan ved motstrid: 4
1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1 5
1.3 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 5
1.4 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4 6
1.5 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5 6
1.5.1 Byggegrense mot dyrka mark 6
1.5.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5 6
1.5.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6 7
1.6 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6 7
1.7 Retningslinje for utbyggingsavtaler 7
1.8 Krav til løysingar 7
1.8.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon 7
1.8.2 Energi- og fjernvarme 8
1.8.3 Veg 8
1.9 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5) 9
1.9.1 Uteopphaldsareal 9
1.9.2 Leikeplass 10
1.9.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5) 10
1.9.4 Skilt og reklame 11
1.9.5 Solcellepanel 11
1.10 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid 11
1.11 Jordvern 12
1.12 Myr 12
1.13 Retningslinje for eldre reguleringsplanar 12
2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG 12
2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1) 12
2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5) 15

2.3 KOMBINERT FORMÅL: 15
2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4) 15
2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting 15
2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8) 15
2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5) 16
2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) 16
2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5) 16
2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6 16
2.7.2 Herberge – FTU-5 16
2.8 RÅSTOFFUTVINNING 16
2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) 17
3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5) 17
3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2) 17
3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad 17
3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) 17
3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) 17
3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2) 18
3.2.1 Spreidd bustadbygging 18
3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) 18
3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) 18
4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 19
4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a) 19
4.1.1 Ras- og skredfare (H310) 19
4.1.2 Flaumfare (H320) 19
4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) 19
4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a) 19
4.2.1 Drikkevatn (H110) 19
4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c) 20
4.3.1 H500 Markagrense 20
4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø 20
4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d) 20
4.4.1 Bandlegging etter naturvernlova (H720) 20
4.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730) 20
4.4.3 Bandlegging etter energilova (H740) 20

4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e) 20

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2023 – 2035

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

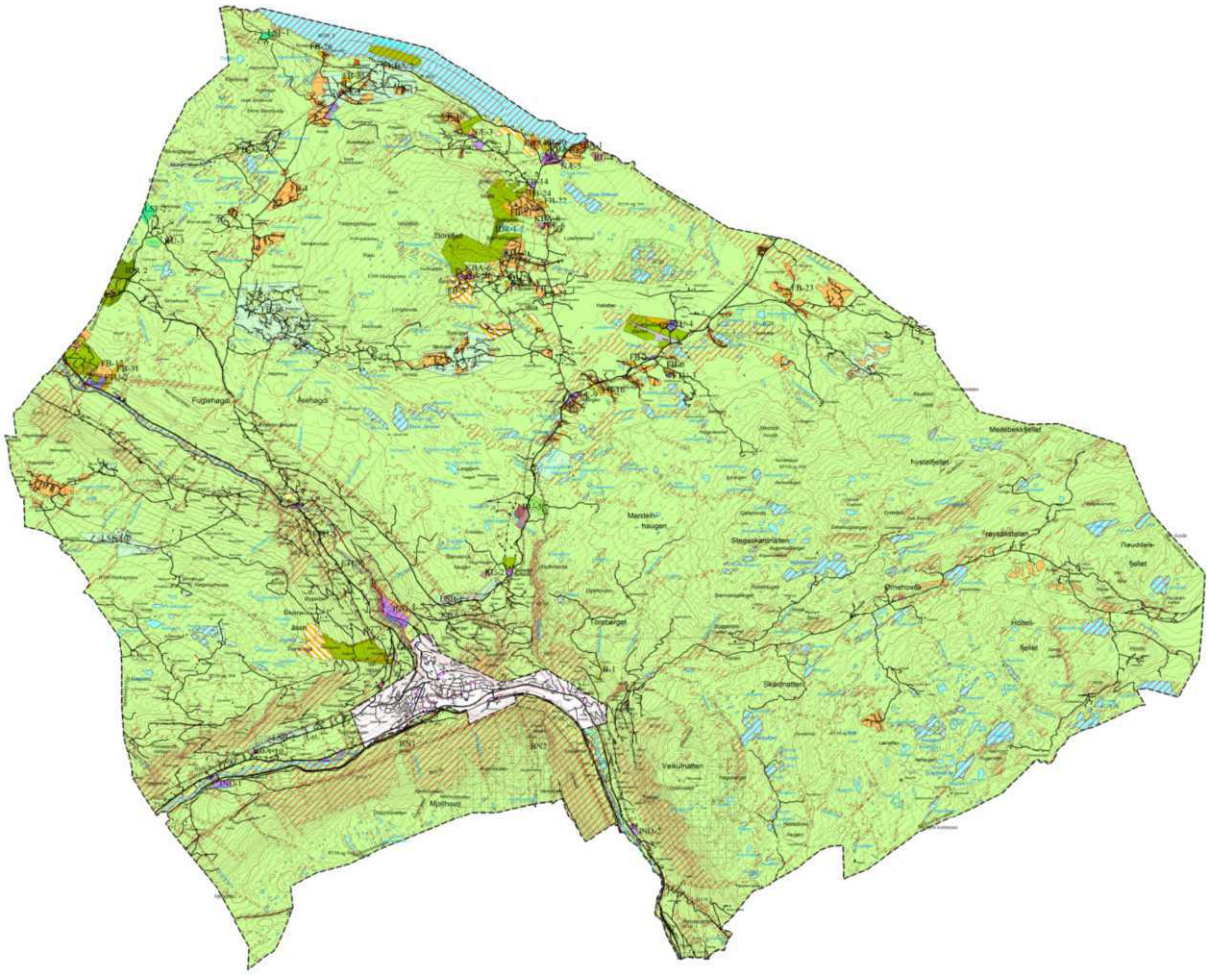
Føresegnene er juridisk bindande etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som er i *kursiv* er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Gol kommune utanom Gol tettstad, som er omfatta av eigen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35 000.



Figur 1: Viser planområdet. Gol tettstad er det kvite området i midten, som har eigen kommunedelplan.

1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

1.1 Rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel § 11-7

1.1.1 Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar § 1-5

Kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer skal supplere vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar. Reguleringsplanar som er vedteke før 1. januar 2014 gjeld så langt dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framfor reguleringsplanar som vart vedteke før 1. januar 2014, fram til det er gjennomført revisjon av eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar som er vedteke etter 1. januar 2014 gjeld før kommuneplanen ved motstrid.

1.1.2 Eldre planar som gjeld før kommuneplan ved motstrid:

a) Reguleringsplan for Klanten flyplass og luftsportsenter – planID 1986005

Retningslinjer for motstrid

a) Det er motstrid når arealplanar har ulikt hovudformål frå kommuneplanen, eller har ulike føresegner om same forhold. Eit eksempel kan vere når ein reguleringsplan angir regulert bruk til fritidsbusetnad, medan heile planområdet i kommuneplanen er avsett til LNF.

b) Der den eine arealplanen har føresegner om forhold den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.

c) Det er ikkje motstrid når hovudformål i kommuneplanen sin arealdel og arealformål i ein reguleringsplan har same hensikt, til dømes bustadbygging. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, til dømes grønstruktur, fellesareal til leik og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersone i bustadområde eller næringsområde. Då gjeld reguleringsplanen framfor kommuneplanen.

Ved revidering av kommuneplanen, blir arealvisninga oppdatert slik at den attspeglar reguleringsplanar vedteke etter førre rullering. Oppgåva til kommuneplanen er å angi hovudtrekka i arealbruken, jf. Pbl. § 11-5. For eksempel vil vegsystem og mindre areal med anna formål enn omkringliggande areal ikkje bli vist i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovudformål for slike område, og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesareal, grøntområde, innslag av annan arealbruk enn hovudformål i reguleringsplan, skal gjelde.

Er bygge- og anleggstiltak som heimla i plan fremma med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl. § 12-11, ikkje satt i gang seinast ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjerd av byggesøknad for nye områder, sjå til at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf. pbl. § 12-4.

Ein skal ikkje tillate utbygging med heimel i eldre reguleringsplanar dersom nyare kunnskapsgrunnlag tilseier at omsyn til samfunnstryggleik, beredskap, klimatilpassing eller naturmangfald kan vere mangelfullt vareteke i vedteken reguleringsplan. Ved tvil kan kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag eller tryggleik etter gjeldande krav før eventuell løyve til tiltak.

1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1

a) I område for bygningar og anlegg samt LNF-område der det er opna for spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader, kan ein ikkje utføre tiltak som nemnd i opplistinga under frå plan- og bygningslova § 20-1 før det føreligg godkjent reguleringsplan:
   - a) (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg),
   - d) (bruksendring, vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift som nemnd under bokstav a),
   - g) (oppdeling eller samanføying av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som medfører fråvik av bustad),
   - k) (vesentleg terrenginngrep),
   - l) (anlegg av veg, parkeringsplass) og
   - m) (deling av eigedom)

b) Etablering av nye masseuttak og utviding av eksisterande masseuttak kan berre skje etter godkjent reguleringsplan. Drift av masseuttak skal skje etter føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i tillating etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

c) Antal fritidsbustader skal ikkje endrast i eksisterande reguleringsplanar for område med fritidsbusetnad og område for kombinert formål fritidsbusetnad/fritids- og turistformål. Unntatt frå dette føresegn er uregulerte byggeområde samt:
   - Lauvsjø (FB-4 fortetting)

1.3 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2

a) Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j.

b) I uregulerte byggeområde for bustad og fritidsbustad kan tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje blir søkt om meir enn 2 bueiningar. For bustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. For fritidsbustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for fritidsbustader punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

c) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterande bygningar (§ 20-1 a og c) samt utviding av eksisterande fritidsbusetnad eller busetnad i byggeområde utan reguleringsplan under føresetnad at det skjer i samsvar med utformingskriteria i punkt 2.1 eller 2.2.

d) Utviding og tilbygg på eksisterande bygningar i LNF-område samt oppføring av eit våningshus og eit kårhus på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. Det er forbode å bygge på dyrka mark dersom det finst mogleg alternativ plassering.

e) Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.

f) Oppføring av ein bygning på opptil 200 m^2 BYA i uregulerte næringsområde.

g) Før behandling av søknadar utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgande:

- 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, byggegrense 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-, fylkesvegar eller jernbane.

1.4 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4

Ein kan ikkje setje i gang arbeid og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før det er sikra godkjente tekniske anlegg for drikkevassforsyning og avløp, tilkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelvegar samt at turvegar og løypetrasear er sikra.

Før tilknyting kan tillatast til eksisterande anlegg, må det sikrast at avløpsanlegget har kapasitet og driv i tråd med vilkår gitt i utsleppsløyve, og at anlegget blir drivi i tråd med gjeldande forureiningsregelverk.

1.5 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5

1.5.1 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrensa mot dyrka mark skal vere minimum 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift og teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrensa.

1.5.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5

a) Langs vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag er byggegrensa 100 meter.
b) I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter.
c) Byggegrensa gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m. Teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrense langs vassdrag.
d) Langs vassdrag skal det oppretthaldast og utviklast ei vegetasjonssone på minimum 10 meter.
e) Skjøtsel av vegetasjon og nødvendige driftstiltak langs riks-, fylkesveg og jernbane er tillatt uavhengig av byggegrenser.
f) Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

1.5.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6

a) Det er ikkje tillatt med inngrep i vatn og vassdrag som reduserer vatnet sin verdi for naturmangfald og utøving av friluftsliv.
b) Bekkar, bekkedrag, større myrer og vassvegar skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukka bekkar opnast og reetablerast i ein samanhengande grønstruktur. Det er ikkje tillatt med bekkelukking utanom der det er heilt naudsynt.

1.6 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6

a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442), eller dei retningsliner som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (mellom anna 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.

1.7 Retningslinje for utbyggingsavtaler

a) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler når vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing av slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, til dømes trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder stiar og løyper. Offentlege anlegg omfattar og anlegg og leidningar for vatn, avløp og liknande.

b) Kommunestyret har 13. februar 2007, saksnummer K 006/07 vedteke å bruke utbyggingsavtaler som eit mogleg verktøy i samband med utbyggingsprosjekt i heile kommunen. For opplysningar og forventningar om innhald, kostnadsfordeling og prosess visast det til saksframlegget som ligg på kommunen sine heimesider. Det er vedteke ein eigen mal datert 1. mars 2005, saksnummer K 014/05 som utgangspunkt for inngåing av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområde.

1.8 Krav til løysingar

1.8.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon

a) Der det er etablert offentleg vatn- og avløpsleidning skal noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg.
b) Saman med detaljreguleringsplan skal det følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast. VA-rammeplan skal ligge ved planforslaget ved 1. gongs behandling.
c) I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

d) Ved detaljregulering i område der tettbebyggelsen vil overstige 50 PE utanfor Golsfjellet tettbebyggelse, skal det gjennomførast resipientvurdering. Resipientvurderinga skal ligge ved til 1. gongsbehandling.
e) Planar og tiltak som rører ved vassførekomstar med vedtekne miljømål i samsvar med vannforskriften skal greie ut korleis planen/tiltaket påverkar måloppnåinga.
f) I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles anlegg for drikkevassforsyning og avløp, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat drikkevassforsyning og avløpsanlegg. Mengd og kvalitet på drikkevatnet, samt resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane. Tett tank er ikkje tillatt. I samband med midlertidige anleggsarbeid, kan det etter søknad bli gitt dispensasjon for utslepp av avløpsvatn til tett tank i inntil to år.
g) Tiltakshavar skal greie ut om det finst drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Ved tiltak nær drikkevasskjelde som ikkje har omsynssone (private enkeltvassforsyningar) skal det avklarast om det er behov for avbøtande tiltak eller plangrep for å hindre forureining av drikkevatnet.
h) I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysingar som oppfyller krava til plassering i Forskrift for avfallsbehandling, Gol.

Retningslinjer for vatn og avløp
Hovudplan for avløp og vassmiljø skal leggast til grunn ved all utbygging.

For vassforsyningssystem som er dimensjonert til minst 10 m^3 per døgn, må det søkjast plangodkjenning hos Mattilsynet. Plangodkjenning er også naudsynt dersom vassforsyningssystemet forsyner sårbare abonnentar.

I Auenhauglie viser kommunen til Løggestølen og Glomsrud, som har godkjent utsleppsløyve på 1 950 personekvivalentar (PE). Per mars 2021 har dei to anlegga ein faktisk tilknyting på 1 000 PE. Ved ny utvikling/utbygging/regulering må ein inngå utbyggingsavtale med kommunen før tettbebyggelsen passerer 2 000 PE. Når tettbebyggelsen passerer 2 000 PE skal utsleppet inngå i kommunalt avløpsanlegg, og det skal byggast overføringsleidning til det kommunale avløpsanlegget på Oset. Når kapasiteten er nådd, og det må søkast om nytt utsleppsløyve, skal avløpet overførast til kommunalt avløpsanlegg på Oset.

1.8.2 Energi- og fjernvarme

a) For bygg (konsentrert), jf. PBL § 11-7 nr. 1 (bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsformål og turistformål), skal det leggast til rette for forsyning av vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi, vindkraft og solenergi).

1.8.3 Veg

a) Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er behov for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyringar skal vere godkjent av vegstyremaktene.
b) Tilkomst til nye eigedomar ved riks- eller fylkesveg skal leggast til eksisterande avkøyringar. Nye og eksisterande avkøyringar skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmynde i Statens vegvesen si handbok N00 *Veg- og gateutforming*.

c) Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande vegar skal Statens vegvesenet si Handbok N100 *Veg- og gateutforming* leggast til grunn.
d) Langs fylkesveg 51 er byggegrensa 50 meter målt frå senterlinje veg. Langs øvrige fylkesvegar er byggegrensa 15 meter målt frå senterlinje veg.
e) For gang- og sykkelvegar gjeld veglova sine byggegrenseføresegner.
f) I område for fritidsbygg skal Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar leggast til grunn. Samlevegar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.
g) I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 leggast til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. Kapittel B.6 i Statens vegvesen si Handbok N100.

Retningslinjer for avkøyringar på riks- og fylkesvegar
For avkøyringar og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 visast det til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet».

Avkøyring frå fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal regulerast og opparbeidast før område I3 (Bergasida) kan takast i bruk.

1.9 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5)

1.9.1 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. For leilegheiter og småhus skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m^2 BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
e) Følgjande krav til MUA gjeld:

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

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

1.9.2 Leikeplass

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	Sand-leikeplass	50 m² – for kvar nye bustad bereknast 5 m².	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
	Strøk-leikeplass	10 m² pr. bustad	500 m	10 år og oppover
10 – 20	Nær-leikeplass	10 m² pr. bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksister-ande vegetasjon og terreng
Over 150	Nær-leikeplass	1 500 m²	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13

1.9.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Bustad:

a) Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
   - Hyblar/leilegheiter på inntil 40 m² BRA: 1 parkeringsplassar
   - Einebustad: 2 parkeringsplassar
   - Bustad over 60 m²: 2 parkeringsplassar
   - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
c) I område avsett til bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.

Næring og tenesteyting:

a) Minimumskravet for parkeringsplass for bil:
   - Hotell og bevertning: 1 per rom
   - Forretning og kontor: 1,5 plassar per 100 m² BRA
   - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
b) Minimumskrav for sykkelparkering:
   - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
   - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
c) Minst 10 % av parkeringsplassane til næring og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handikap-parkering

Fritidsbustad:

a) Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
   - Fritidseiningar på inntil 40 m² BRA: 1
   - Fritidseiningar på inntil 60 m² BRA: 1,5

- Fritidseiningar på over 60 m^2 BRA: 2

1.9.4 Skilt og reklame

a) 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.

Retningslinje

Utval for natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m^2 og flagg/vimpelstenger. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.

1.9.5 Solcellepanel

a) Installering og endring av solcellepanel er ikkje søknadspliktig dersom det blir montert plant på vegg og/eller tak. Det er ein føresetnad at installeringa eller endringa skjer innanfor ein brukseining eller branncelle.

b) Installering og endring av solcellepanel er søknadspliktig dersom:
   - Solcellepanelet er frittståande.
   - Reguleringsplanen for området har krav til fargeval og/eller materialval som ikkje er foreinleg med solcellepanel.

Retningslinjer for fysiske krav til tiltak

Utforming og plassering av bygningar

Ved utforming og plassering av bygningar skal ein i størst mogleg grad ta omsyn til kulturlandskapet. Mønehøgd, takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast nærliggande bygningar. Næringsbygningar kan ha flate tak. Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming, jamfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) Nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal leggast til grunn ved detaljplanlegging av byggeområde.

1.10 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, det vil sei sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, friluftsliv, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka og dyrkbar mark, beiting og sårbarheit i høve til naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

1.11 Jordvern

a) Bebyggelse og anlegg skal ikkje kome i konflikt med AR5-klassifisering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
b) Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktast for å få informasjon om status for ulike skadegjerarar, inkl. floghavre, kva vilkår som gjeld og kva tiltak som må iverksettast.

Retningslinje for matjordplan
Dersom det må byggast på dyrka eller dyrkbar mark skal det lagast matjordplan i samband med reguleringsplan. Matjordplanen skal ligge ved til 1. gongsbehandling.

1.12 Myr

Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.

1.13 Retningslinje for eldre reguleringsplanar

Når det er meir enn 10 år sidan ein reguleringsplan vart vedteke skal kommunen vurdere om ein skal vidareføre, oppdatere, endre eller oppheve planen. Oppdaterte nasjonale, regionale og kommunale føringar er førande for beslutninga.

2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegner gjennom godkjent reguleringsplan, skal føresegnene i punkt 2.1 nyttast ved nybygg på eksisterande fritidstomter og tilbygg til eksisterande bygningar.
b) På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining om ikkje anna er nemnd i reguleringsplan. I område avsett til fritidsbusetnad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygningar. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.
c) Utnyttingsgraden er maksimalt 210 m^2 BYA per tomt fordelt på maksimalt 3 bygningar og inklusiv 2 overflateparkeringsplassar på 18 m^2. Det kan byggast 1 fritidsbustad (med 1 brukseining) per tomt.
d) Uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassast eksisterande utbyggingssituasjon, terrengtilhøve og ein god estetisk løysing. Tillatt BYA for anneks og uthus er 30 m^2 BYA per bygning.
e) Det er krav om 2 biloppstillingsplassar på 18 m^2 per fritidsbustad. Desse skal inngå i utnyttingsgraden. For fritidseiningar på inntil 60 m^2 er det krav om 1,5 biloppstillingsplassar per fritidseining. For fritidseiningar på inntil 40 m^2 er det krav om 1 biloppstillingsplass per fritidseining.
f) Mønehøgde for fritidsbustad skal ikkje overstige 6,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsette område skal maksimal mønehøgde vere 5 meter.

Mønehøgde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt vere 4,5 meter. Inntil 40 % av grunnflata på fritidsbustaden kan byggast med tverrloft.

g) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter. Synleg del av grunnmuren skal ikkje overstige 0,7 meter.
h) Nye bygningar skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonisere med området sin plassering og eksisterande utbyggingssituasjon. Som hovudregel skal ein nytte naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Det er ikkje tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
j) Ein skal ikkje plassere ny bebyggelse nærare turløyper og turkorridorar enn 20 meter.
k) Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.
l) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt straum, vatn, vegtilkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegtilkomst og renovasjon) ved bygging.
m) Gjerder skal ikkje stenge for fri ferdsle, og skal vere bygd og vedlikehalde på ein slik måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne. Ein kan gjerde inn inntil 500 m^2 av ein tomt (inkludert bygningane).
n) Rekkverk/svalgang og liknande skal vere bygd og vedlikehalde på ein måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne.
o) Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70 % av lyskjegla skal vende ned.

Retningslinje for større hytter

Storleiken for frittliggande hytter med tilhøyrande bygningar kjem fram i punkt 2.1. I område med «skli inn/skli ut» til alpinanlegg kan ein tillate større einingar gjennom reguleringsplan. I desse områda skal turistformål/ utleige prioriterast.

Retningslinje for eldre, ubebygde enkelttomter

Det er tillatt å føre opp ei hytte på tomter som er frådelt, tinglyst og overdrege til tredjeperson før 6. mars 1973, og der tilhøva ligg til rette for høg eller middels standard. Tomter som ligg i område som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i inndelt kvote og kan byggast på når dei inngår i stadfesta reguleringsplan. Føresegn 2.1 eller 3.1 gjeld for utforming og storleik, avhengig av kva område dei ligg i.

Retningslinje for område med fritidsbusetnad

Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterande område for fritidsbusetnad, bør ein utføre områdeanalyse som viser at ein tek omsyn til: stiar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avløpsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdiar i området.

Retningslinje for å nytte fritidsbustad som heilårsbustad

Gol kommune ynskjer å legge til rette for at hytter kan bruksendrast til bustad. Administrasjonen kan behandle søknader om bruksendring frå fritid til bustad som delegert dispensasjon dersom krava i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt, og dersom krava nedafor er oppfylt:

a) Hytta skal ha hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatn og krav til enten offentleg VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg.
b) Tilkomstveg skal vera vinterbrøyta.
c) Ligg hytta innanfor bomveg skal nødvendige offentlege instansar (utrykkingsetatar, heimetenester m. fl.) ha gratis tilgang til nøkkel.
d) Søkar må endre bustadadresse i folkeregisteret og melde flytting i samsvar med folkeregisterlova § 6-1.
e) Krav som følgjer teknisk forskrift (TEK17) om brannsikring og radonsperre. Bustandard skal vera tilfredsstillande.
f) Dersom ein er tilkopla kommunalt avløp må det monterast vassmålar.
g) Dispensasjonen er gyldig i fem år.
h) Før dispensasjon blir gitt skal søknaden på uttale til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Retningslinje for uthus og anneks

a) Anneks er bygning med BYA (NS3940) inntil 30 m^2 som fungerer saman med hytta (hovudbygningen) og kan nyttast til varig opphald. Vilkåret er at hytta (hovudbygningen) og annekset samla utgjer ein hytteeining. Anneks kan ikkje innehalde kjøkken. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.
b) Uthus på hytteeigedom er bygning som ikkje skal nyttast til varig opphald. Bygningen kan maksimalt ha eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 m^2. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.
c) Dersom ein skal føre opp to eller tre bygningar, er det under føresetnad at desse blir plassert i tunform og så nær kvarandre at dei ikkje kan danne sjølvstendige einingar og seinare delast frå.
d) Uthus og anneks, eller andre mindre bygningar, skal ha tilnærma same takvinkel som hytta (hovudbygningen).

2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Bustader kan oppførast med maksimalt 15 % BYA, avgrensa oppover til 300 m^2 BRA.
b) Mønehøgd skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ved byggemelding skal det føreligge tverrprofil som viser eksisterande terreng, oppfylt terreng og bygningane.
c) Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m^2. Mønehøgd skal vere maksimum 4,5 meter.
d) Terreng ved plassering av bygningar, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter.
e) Bustader kan ha 2 bueiningar, og skal ha 2 parkeringsplassar på 18 m^2 for kvar bueining.

2.3 KOMBINERT FORMÅL:

2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4)

a) I kombinerte område på Golsfjellet kan ein bygge turistanlegg i form av utleigeeiningar som frittståande bygningar eller leilegheitsbygg og frittliggande hytter.
b) Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum (tomter for sal og utleigeeiningar samla sett) skal avsetjast til turistformål og utleige.
c) Innanfor område avsett til kombinert formål ved Guriset (KBA-4) er det tillatt med etablering av område for camping.

2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting

I områda til dei gamle grendebarnehagane kan det etablerast bustader, næringsverksemd og offentleg eller privat tenesteyting. Handel er ikkje tillatt.

2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)

a) I næringsområde (NÆ-1 – NÆ-9) kan ein gjennom reguleringsendring tillate at inntil 70 % av nye einingar blir avsett til fritidsbusetnad for fritt sal.
b) Områda IND-1, IND-2 og IND-3 skal regulerast til industri og/eller lager før ein tillèt bygging.
c) I samband med reguleringsarbeid for område IND-1 og IND-2 skal ein føreta ein vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.
d) I uregulerte næringsområde er det tillatt å setje opp ein bygning på opptil 200 m^2 BRA og mønehøgd på 8 meter utan krav til reguleringsplan.

Retningsline for sal og tilbakeleige i næringsområde knytt til bedrifter på Golsfjellet (NÆ1 til NÆ9)

a) I område avsett til næring (eksisterande hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan ein avsetje inntil 70 % av nye einingar til fritidsbusetnad for fritt sal. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny reguleringsplan. For å sikre at varme senger ikkje blir seld som private hytter, skal ein regulere alle nye utleigebygg som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Ein skal regulere private hytter/fritidseiningar som fritidsbusetnad, jf. forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil nytte utbyggingsavtaler og rekkefølgjeføresegner som verkemiddel for i sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.

b) Kommunen legg vekt på erfaringar for bedrifter som driv utleige i dag. For å tilfredsstille krav til erverv/næring, vil kommunen gjere krav om at utleigar forpliktar seg til å fristille leilegheiter for utleige i ein periode på minst 275 dagar (75 %) kvart år. Saman med seksjoneringssaka skal ein legge fram tilbakeleigeavtale som blir tinglyst som hefte på seksjonen. Ein skal gjere ei fordeling av eigen bruk og utleige med likt antal veker både

2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Området er avsett til offentleg eller privat tenesteyting.

2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Det er krav til utarbeiding av reguleringsplan for område IDR-1, IDR-2 og Luftsportsenter.
b) Jordlova §§ 9 og 12 er gjeldande for alle område avsett til idrettsformål.
c) I område IDR-1 Samanbinding av skiheissystem på Golsfjellet kan ein bygge skiheis og slalåmbakke. Heisbuer skal ikkje plasserast på myr. I samanbindinga er det ikkje tillatt med kafé, varmebu eller liknande. Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep. I planlegginga skal ein ta omsyn til myr, naturmangfald og landbruksinteresser. Ved opphøyr av skiheisen skal området tilbakeførast.
d) I område IDR-2 Fuglehaugen kan ein etablere motorsportsenter og skytebane. Gjennom reguleringsplan skal køyretider og skytetider regulerast. Myr skal omsyntakast i planlegging.
e) I område merka med luftsportssenter er det ikkje tillatt å gjere tiltak som gjer at dyrka mark går tapt. Dersom aktivitet opphøyrer skal området tilbakeførast til jordbruksformål.
   Areal med formål luftsportssenter utanfor definert trafikkområde i reguleringsplanen, tener som sikkerheitssonar for inn- og utflygingstrasear, jf. konsesjonsvilkår for Gol flyplass Klanten.

Retningslinje for idrettsanlegg
I kvart av områda for idrettsanlegg kan ein føre opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjere. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde med meir. Det er eit krav at punkt 1.2 bokstav g kan oppfyllast.

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5)

2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6

a) Innanfor formålet kan det etablerast campingplass og utleigehytter.
b) 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.
c) I område FTU-3 er jordlova gjeldande. Dyrka mark skal tilbakeførast dersom campingdrifta blir lagt ned.
d) I område FTU-4 kan det førast opp eit servicebygg med storleik på 200 m^2 BRA i 1 etasje.

2.7.2 Herberge – FTU-5

Innanfor formålet kan det etablerast overnattingsbedrift.

2.8 RÅSTOFFUTVINNING

a) Områda er avsett til råstoffutvinning.

Retningslinje for RU-5 Fjerdingsbekkhaugen
Ein må ta omsyn til skiløypene på Solseter i detaljplanlegging.

2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Innanfor område BBA-1 ved Tisleidammen er det tillatt å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5)

Retningslinje for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område

Ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område skal ein føreta ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.1.

Retningslinje for nye og eksisterande bustader i LNF-område

Ved søknad om dispensasjon for oppføring av nye bustader eller tiltak på eksisterande bustader i LNF-område, skal det gjerast ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.2.

3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2)

3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad

a) Det kan tillatast nye fritidsbustader i dei oppramsa områda under om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, frilufts- og kultuturlandskapsinteresser og kulturminne. I øvrige område med spreidd fritidsbusetnad skal antal fritidseiningar gjelde uforandra.

1.	LSF-1 Nøreli	inntil 21 nye fritidsbustader
2.	LSF-2 Skrøyvestølane	inntil 36 nye fritidsbustader
3.	Svilestølane – Varhovd	inntil 10 nye fritidsbustader
4.	LSF-10 Smylistølane	inntil 30 nye fritidsbustader

b) Punkt 2.1 gjeld for utforming og plassering av bebyggelsen i desse områda med unntak av mønehøgde. Mønehøgde for fritidsbustad i LNF-område skal ikkje overstige 5,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå.

c) Område LSF-10 skal regulerast samla og tomteantalet på maksimalt 30 nye tomter skal plasserast aust for Nystølbekken.

d) På eigedomane gbnr. 17/258 og gbnr. 17/269 ved Maristølen, kan det byggast ein hytteeining på kvar eigedom i tråd med punkt 2.1 og 3.1b utan reguleringsplan.

e) Omsyn til landskaps-, natur-, vilt- og friluftsinteresser gjeld også ved rehabilitering/utviding av eksisterande fritidsbustader.

3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd fritidsbusetnad.

3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2)

3.2.1 Spreidd bustadbygging

a) Det kan tillatast nye bustadhus om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, frilufts- og kultuturlandskapsinteresser og kulturminne.
b) For utforming av bustader gjeld utformingskrava i punkt 2.2.
c) Det kan tillatast dette antal bustader (med inntil 2 husvære):

Sone	Bustader
Åsgardane, LSB-1	inntil 8
Rotneim, LSB-2	inntil 9

d) Nye bustader skal planleggast i tilknyting til annan fast busetjing. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
e) Nye bustader skal ha tilfredsstillande støytilhøve, jf. MD retningslinje T-1442.
f) Eksisterande fritidsbygningar i område for spreidd bustadbygging skal utformast etter føresegnene i punkt 2.1.

3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd bustadbygging.

4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a)

4.1.1 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. Nye skogsbilvegar og utbetring av eksisterande skal ikkje skje utan at ein tek omsyn til ras. Ovanfor eksisterande bustader kan ein berre føreta småflatehogst/gruppehogst innanfor fareområdet.

b) Til faresone H310_1, er det vist til NVE sine faresonekart for skred med 1000 års intervall. Tryggleiken må varetakast i samsvar med denne.

c) Til omsynssone H310_2 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafor desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.

d) Til omsynssone H310_3, 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.

4.1.2 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) Omsynssone H320_2 viser potensiell flaumfare ved 200-årsflaum. Innanfor omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan eller løyve til nye tiltak. 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. Vurdering og dokumentasjon skal utførast i tråd med NVE sine retningslinjer.

4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

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

4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a)

4.2.1 Drikkevatn (H110)

a) All verksemd i sikringssonene for vassverka skal ta omsyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevatn. Det er ikkje tillatt med tiltak som kan forureine drikkevasskjelder og tilhøyrande nedslagsfelt. Dei siste oppdaterte klausuleringane med føresegner for drikkevasskjelda er gjeldande.

b) Ein må avklare med kommunen før ein utfører anleggsverksemd eller gjer tiltak innanfor sona. Ein kan ikkje gjere større tiltak før det ligg føre godkjenning frå vassverkseigar og kommunen.

c) Når eit nedslagsfelt utgår som drikkevasskjelde og/eller reservevasskjelde, inngår ikkje lenger nedslagsfeltet i omsynssona, og føresegna fell frå.

4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c)

4.3.1 H500 Markagrense

I sona merka med «H500 Markagrense» på Golsfjellet og på Skaraåsen skal ein ta særskild omsyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1. Ein skal betrakte sonene som ein «markagrense» og ein tillèt ikkje utbygging utover det som er regulert.

4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø

I sona merka med «H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø» på skal ein ta særskild omsyn til landskap og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

Retningslinje for ivaretaking av naturmiljø
I sone for ivaretaking av frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretaking av nasjonalt verdifull bekkekløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst berre føretakast etter særskild godkjenning.

4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d)

4.4.1 Bandlegging etter naturvernlova (H720)

Naturreservata Lyseren, Metubba/Brenn, Veikulnatten og Flatdalsåsen er bandlagt etter naturvernlova (H720). I desse områda er det ikkje tillatt å føre opp eller utvide eksisterande bygningar.

4.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

Område ved Falkenhorst Brücke er bandlagt til bevaring i påvente av nærare regulering til krigsminne (H730). Området blir regulert i samråd med Nesbyen kommune innan 4 år frå vedtaksdato av kommuneplanen.

Gamle Gol stavkyrkje er bandlagt etter kulturminnelova.

4.4.3 Bandlegging etter energilova (H740)

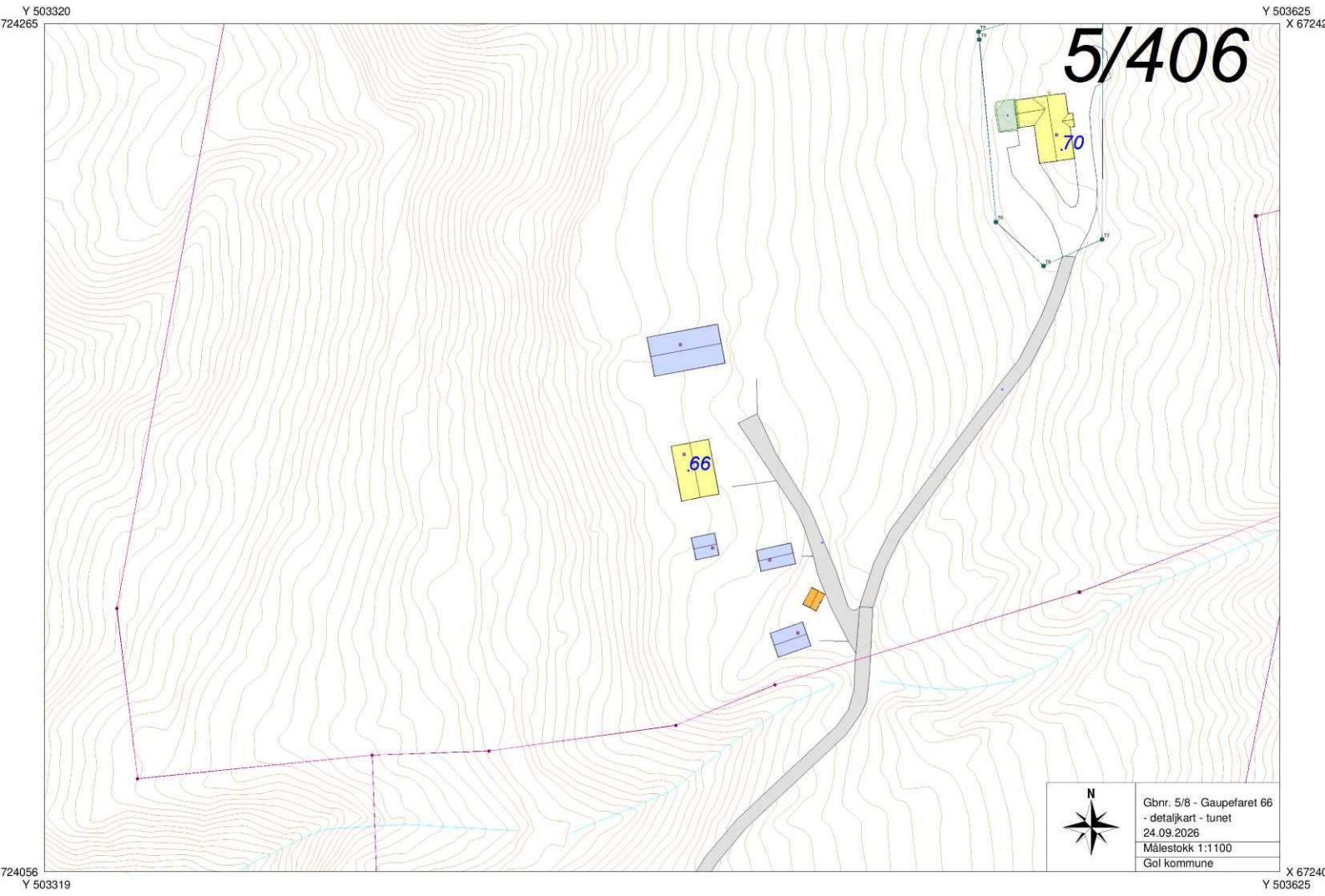
Følgande område er bandlagte etter energilova (H740):

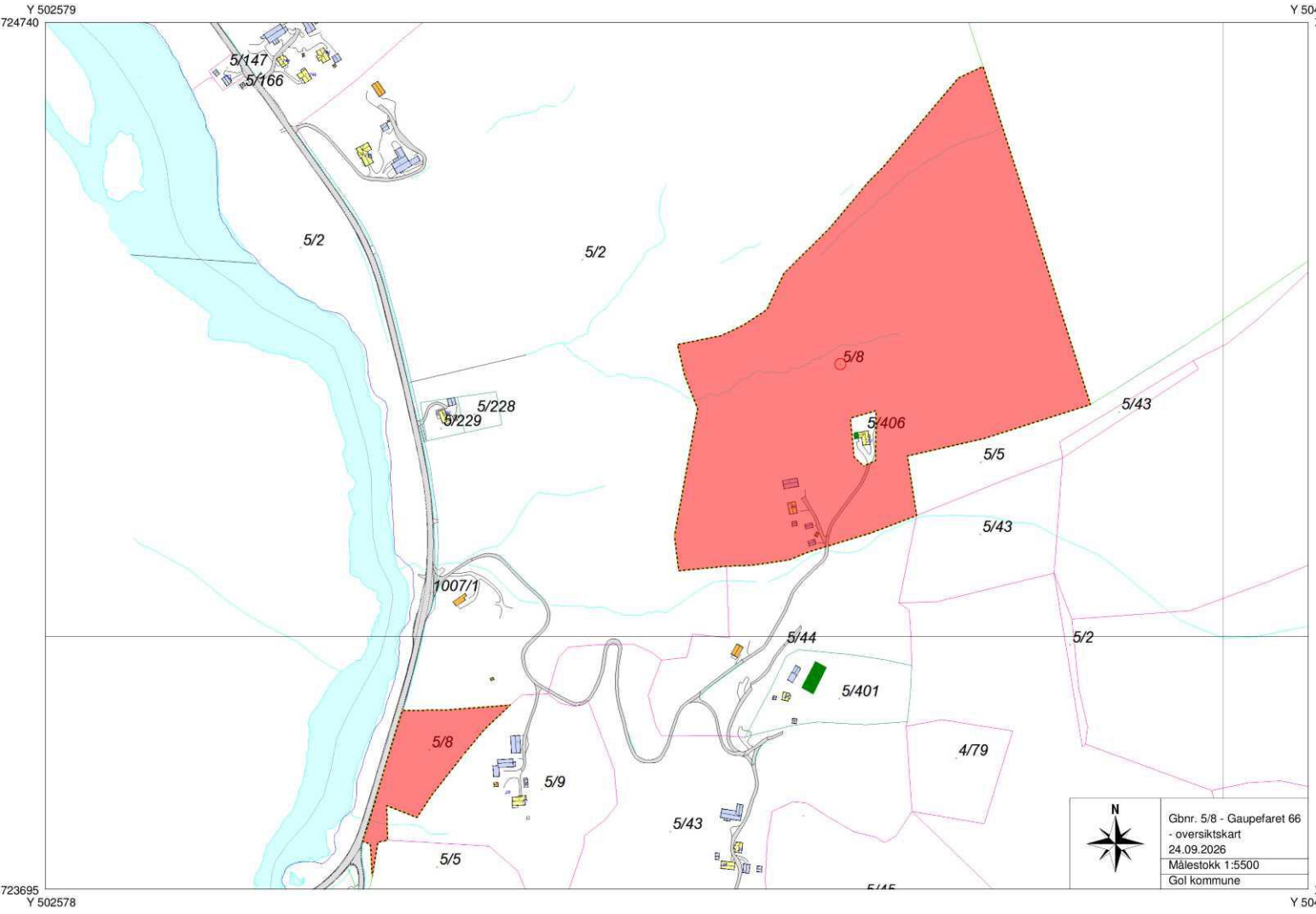
- Transmisjons- og regional og regionalnettanlegg

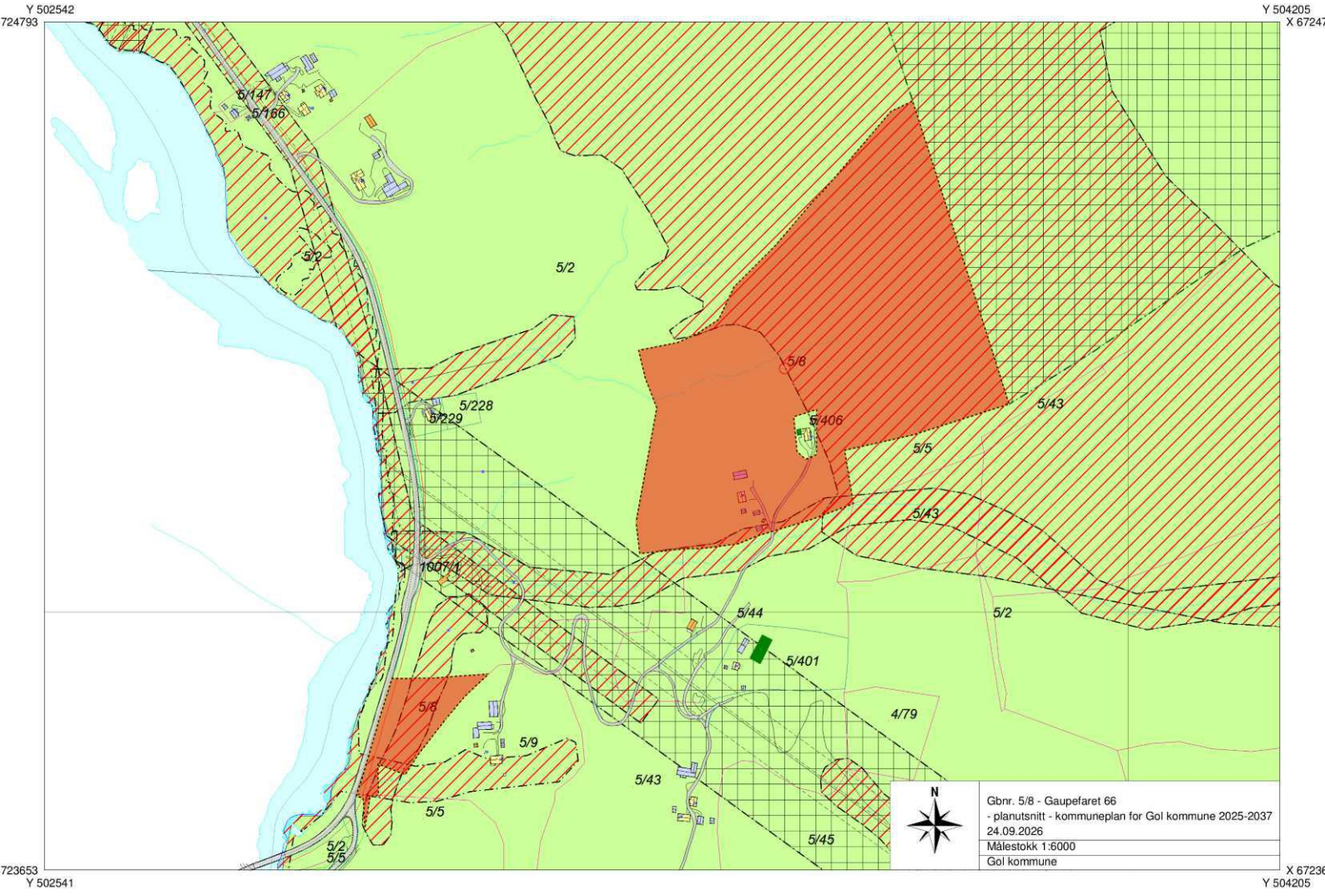
4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for dei areala på plankartet som er vist som gjennomføringssonar. Dette er:

- FB-16 Rekkjesetkyrkja


Y 503320
724265
Y 503625
X 6724
5/406
.70
.66
N
Gbnr. 5/8 - Gaupefaret 66
- detaljkart - tunet
24.09.2026
Målestokk 1:1100
Gol kommune
724056
Y 503319
X 6724
Y 503625


Y 502579
724740
Y 504103
X 6724
5/147
5/166
5/2
5/2
5/8
5/228
5/229
5/406
5/43
5/5
5/43
1007/1
5/44
5/2
5/401
5/8
4/79
5/9
5/43
5/5
N
Gbnr. 5/8 - Gaupefaret 66
- oversiktskart
24.09.2026
Målestokk 1:5500
Gol kommune
723695
Y 502578
X 6723
Y 504103


Y 502542
724793
Y 504205
X 67247
5/147
5/166
5/2
5/2
5/8
5/228
5/229
5/406
5/43
5/5
5/43
1607/1
5/44
5/2
5/401
5/8
4/79
5/9
5/43
5/5
5/45
5/2
5/5
N
Gbnr. 5/8 - Gaupefaret 66
- planutsnitt - kommuneplan for Gol kommune 2025-2037
24.09.2026
Målestokk 1:6000
Gol kommune
723653
Y 502541
X 67236
Y 504205

Gaupefaret 66

SKOLER

Gol skule (1-10 kl.) 484 elever, 29 klasser	13 min 11.3 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	12 min 10.5 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	35 min 35.7 km

SPORT

Engene balløkke	2 min
Narvebrøten balløkke	6 min
Gol Gym	11 min

VARER/TJENESTER

Kremmartunet	13 min
Nesbyen Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Gol	11 min
Vitusapotek Gol	12 min
Nesbyen Vinmonopol	12 min
Gol Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leirtaket Linje 330, 332	11 min 1 km
Gol stasjon Linje F4	10 min 9.4 km

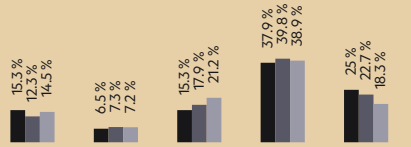
BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.4 km
Breidokk barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 9.9 km
Ny barnehage Fra 01.01.2027	12 min

DAGLIGVARE

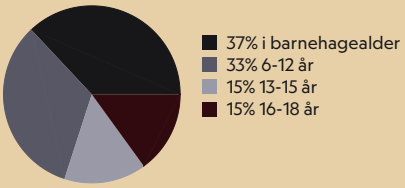
Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engene	124	76
Kommune: Gol	4 667	2 777
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

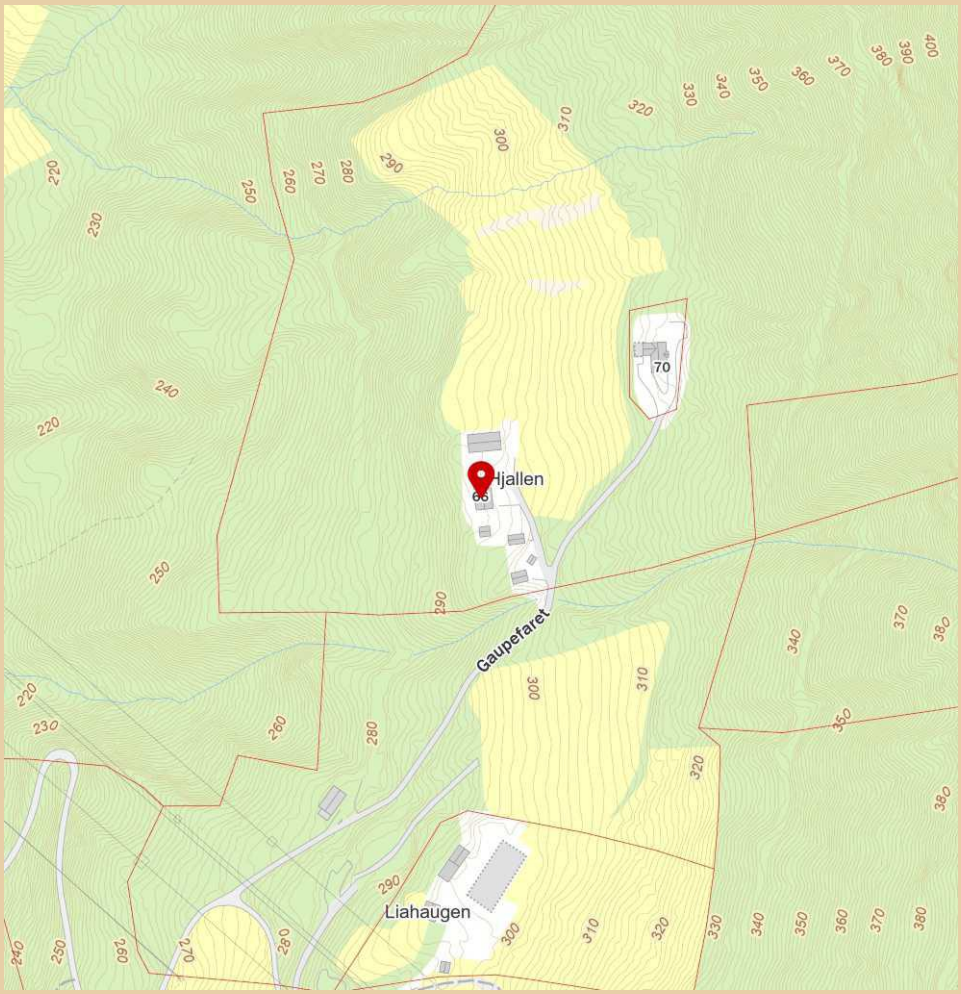
SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



94% enebolig
6% annet



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

Gaupefaret 66

SKOLER

Gol skule (1-10 kl.) 484 elever, 29 klasser	13 min 11.3 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	12 min 10.5 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	35 min 35.7 km

SPORT

Engene balløkke	2 min
Narvebrøten balløkke	6 min
Gol Gym	11 min

VARER/TJENESTER

Kremmartunet	13 min
Nesbyen Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Gol	11 min
Vitusapotek Gol	12 min
Nesbyen Vinmonopol	12 min
Gol Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leirtaket Linje 330, 332	11 min 1 km
Gol stasjon Linje F4	10 min 9.4 km

BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.4 km
Breidokk barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 9.9 km
Ny barnehage Fra 01.01.2027	12 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

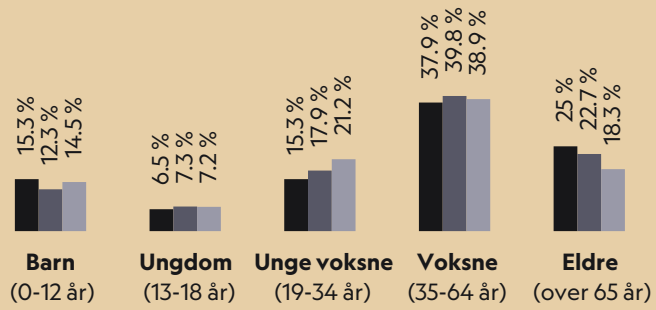
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

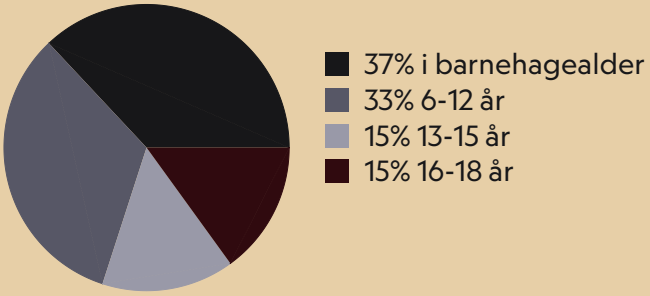
Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

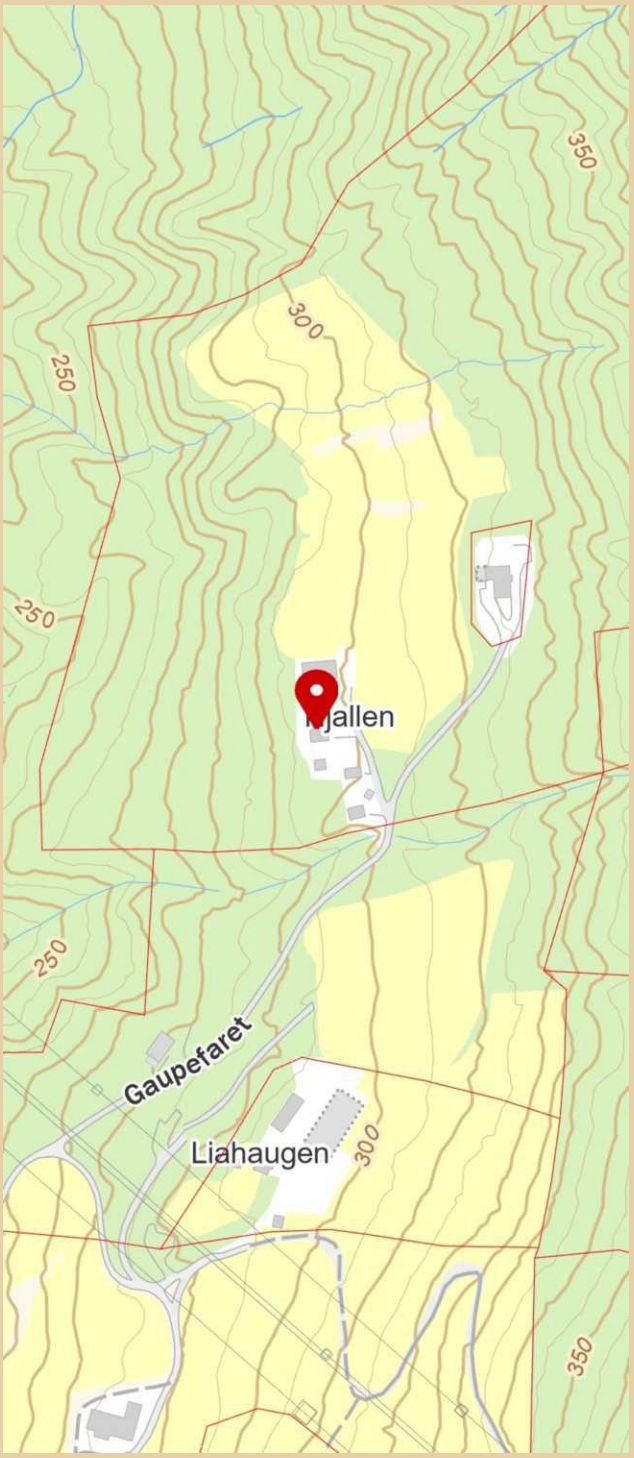
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engene	124	76
Kommune: Gol	4 667	2 777
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Gaupefaret 66

SKOLER

Gol skule (1-10 kl.) 484 elever, 29 klasser	13 min 11.3 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	12 min 10.5 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	35 min 35.7 km

SPORT

Engene balløkke	2 min
Narvebrøten balløkke	6 min
Gol Gym	11 min

VARER/TJENESTER

Kremmartunet	13 min
Nesbyen Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Gol	11 min
Vitusapotek Gol	12 min
Nesbyen Vinmonopol	12 min
Gol Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leirtaket Linje 330, 332	11 min 1 km
Gol stasjon Linje F4	10 min 9.4 km

BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.4 km
Breidokk barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 9.9 km
Ny barnehage Fra 01.01.2027	12 min

DAGLIGVARE

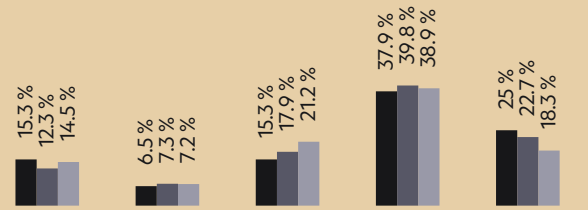
Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

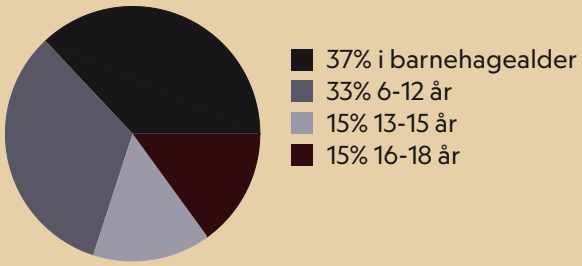
Rema 1000 Gol	10 min
Spar Gol	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engene	124	76
Kommune: Gol	4 667	2 777
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gaupefaret 66, 3550 Gol
Gnr. 5, Bnr. 8, Gol kommune.

Oppdragsnummer:
96260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: June Merete Langeland

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 911 22 771

E-post: june.merete.langeland@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.
