# Egenerklæring

**Nøbbelie 23, 3550 GOL**

**05 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Nøbbelie 23 | Nøbbelie 23 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Bodd siden August 2025.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Granberg, Vilde Skrindo

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

På soverom, litt saltutslag. Men gjorde tiltak med lekte ut vegg med panel og legge til en ventil

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Broren min er snekker.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BG bygg og baderom

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

På 3 enheter på høyre side.

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

En liten sprekk i en flis på verandaen

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Saltutslag på soverom mitt

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 48738342**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Vilde Skrindo Granberg** | **2026-05-05** |

Identification

Vilde Skrindo Granberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Vilde Skrindo Granberg | 05/05-2026 12:41:16 | BankID OIDC High |

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Terasseleilighet
Nøbbelie 23, 3550 GOL
GOL kommune
gnr. 9, bnr. 236, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²**



**Befaringsdato:** 15.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21693-1336 **Referansenummer:** NJ3411

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
*"Din eiendomspartner"*

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT




**Rapportansvarlig**

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

**Medansvarlig**



Gaute Garnås
Intern Takstingeniør
gaute@drammentakst.no
908 00 042

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som frittstående rekkehus/leilighetsbebyggelse over 3 etasjer. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.
Bæresystem og yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med malt trepanel.
Etasjeskillere er utført med betongdekker. Bygningen har saltak, oppført etter byggeskikk og utførelse typisk for byggeåret.

Boligbygg er bestående av selveierleiligheter.
Besiktiget leilighet ligger i 2 etasje.
Leilighet er en del av sameiet.

Det er tilhørig en parkeringsplass.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.

Det opplyses at eier har utført små utbedringer i 2020/2021, 2023 & 2024

Det henvises spesielt til rapportens enkelt punkter som bad som kan påregnes utbedringer.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og inngår ikke eiers vedlikeholds ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen.

**Terasseleilighet - Byggeår: 1991**

UTVENDIG Gå til side

Boligens takrenner består av plastbelagt stål.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasadeflatene er utvendig kledd med stående malt bordkledning.

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass, i hovedsak fra byggeåret.
Ifølge eier ble vinduet på hovedsoverommet skiftet i 2023.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsdør & terrassedør ble byttet i 2023 ifølge eier.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrassen har gulvoverflate av fliser på betongdekke, hvor flisene vurderes å være fra byggeåret.
Terrassen er utført med rekkverk av stolper og liggende trekledning, og er delvis overbygd ved terrassedøren.

Trapp til parkering er utført i støpt betong med ubehandlede overflater.

Bygningen er oppført som frittstående rekkehus -/leilighetsbebyggelse over tre etasjer. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.
Bæresystem og yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med malt trepanel.
Etasjeskillere er utført med betongdekker. Bygningen har saltak, oppført etter byggeskikk og utførelse som er typisk for byggeåret.

Tilstandsrapporten er begrenset til den aktuelle leiligheten og omfatter kun bygningsdeler og installasjoner som normalt inngår i seksjonseiers/andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette vil i hovedsak si forhold innenfor leilighetens vegger.
Rapporten omhandler nærliggende konstruksjoner tilknyttet leiligheten, slik som vegger, vinduer, dører og tilhørende nedløp, der disse er direkte relevante for leiligheten.
Felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner faller utenfor rapportens omfang.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, årsberetning og annen tilgjengelig dokumentasjon for informasjon om utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse. Det anbefales også å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter som omhandler felles bygningsdeler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består i hovedsak av laminat, mens det i boden er flislagt gulv.
Veggoverflatene er utført med trepanel og strie.
Himlinger har overflater av malte plater.

Ifølge eier ble hovedsoverommet oppgradert i 2025..

Soverom/kontor ble oppgradert rundt 2020/2021, med maling, kledning av vegger og nytt gulv.
Generelt er leiligheten også malt opp og vedlikeholdt, uten at kunde opplyser spesifikk tid for dette.

Bygningens etasjeskiller er utført i betongdekke. Det er montert laminatgulv direkte på betonggulvet.
Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad fra byggeår.

Badet har hvite kjeramiske fliser på gulv og vegg. I taket er det hvitmalt strie.
Ventilasjonen er plassert i taket over dusjen.
Det er varmekabel i gulvet fra byggeår.

Rommet er utstyrt med dusjvegger/hjørne, innredning med plate, nedfelt vask, servant, speil, overskap, toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende bodvegg bak dusjsonen. Det ble

# Beskrivelse av eiendommen

ved måling registrert en verdi på (18 % WME).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp & ventilator.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til Info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet, men det er heller ikke noe krav i Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er installert kjøkken ventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser om at denne ble byttet 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Synlige avløpsrør er av synlig plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ventil i vegg i stue og på hovedsoverom.
Kjøkkenviften går konstant for å sikre bedre inneklima.
Aggregatet til kjøkkenviften er ikke kontrollert.
Ellers er det ventiler i vinduene. Badet har egen ventilasjon i taket.

Varmekabler i alle gulv fra byggeåret. Oppvarming skjer via elektrisitet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fra 1990.

Det elektriske anlegget vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Anlegget er utført med en kombinasjon av skjult og åpent ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i boligens bod.

Eier opplyser at det er gjort noen små oppgraderinger i inngangsparti rundt 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Vann og avløp er fra byggeår.

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

Brannslukningsapparat er fra februar 2026.
Det er montert en røykvarsler i inngang.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

### Terasseleilighet

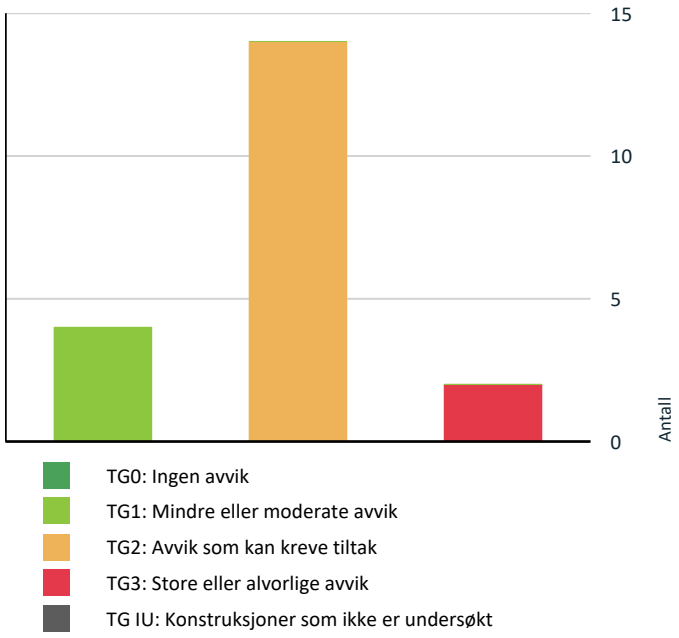
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ok

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Terasseleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG 3 i henhold til gjeldende lov og forskrift med tanke på levetid.

Naturlig ventilasjon i tak.

Ved visuell befaring ble det oppdaget riss og sprekker i fliser ved inngangsdøren. Det ble også registrert løs flis i dusjhjørnet samt sprukne fuger.

Det ble målt 0 mm fall mot sluk på baderomsgulvet, og det er laget en forhøyning på gulvet i dusjsonen for å forhindre at vann renner ut på badegulvet. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Forventet brukstid for membranløsningen er 10–30 år, og denne er overskredet. Levetiden for det flislagte badet er også passert.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Årsaken vurderes å være relatert til eldre membranløsning i tilstøtende bad, kombinert med løse fliser og sprukne fuger i dusjsonen.
Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er målt forhøyede fuktverdier (18 % WME) i treverk i nedre del av vegg i bod bak dusjsonen. Verdier over 17–18 % anses som kritiske og kan indikere fuktproblematikk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp på taket over inngangsdøren. Tiltak anbefales for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Plastbelagt stål har en forventet brukstid på 25–35 år.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

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

Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Det ble registrert noen løse bord ved inngangsdør på venstre side.
Stedvis fremstår kledningen som noe værslitt.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Flere av vinduene er av eldre dato, og oppgradering bør vurderes.

Listverket rundt vinduene ligger ned mot vannbrettet. Det skal være en luftespalte på 5 mm for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Eier opplyser at det tidvis oppstår kondens på vinduene. Ved effektiv bruk av ventilator reduseres kondensproblematikken.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er avvik:

Normal forventet levetid for balkonger i betong er 15–25 år.

Det er ukjent hvilket tettesjikt som er benyttet mellom betong og fliser. Basert på alder antas det at konstruksjonen er utført med membran eller annet tettesjikt. Levetiden for slike løsninger er normalt passert for denne konstruksjonen.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert avskalling i enkelte trinn, og varmekabel er stedvis eksponert.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.
Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Det opplyses samtidig at det tidligere har vært registrert saltutslag ved hjørnet på høyre side av vinduet. Ved overflateoppussing ble dette lektet ut og kledd. Det er derfor ikke kontrollert på befaringen

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble registrert at dørene til begge soverom subber mot terskel og tar i underkant ved åpning og lukking.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 30–50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet.
Det ble observert at sluket i boden med varmtvannsbereder så ut til å være tett og hadde mye smuss.

Normalt forventet levetid for avløpsrør i plast er ca. 50 år.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

# Sammendrag av boligens tilstand

Varmekabler har passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid for varmekabler er ca. 30 år.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med referanse til alder.
Det ble registrert overflateslitasje, sår og svelling i underskap under vask samt på skapfront ved vaskesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket med tre kledning er kun 84 cm høyt.
Rekkverket av betong er kun 76 cm høyt.

Rekkverk til trapper er målt til under 90cm

# Tilstandsrapport

## TERASSELEILIGHET

**Byggeår**
1991

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Boligens takrenner består av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler nedløp på taket over inngangsdøren. Tiltak anbefales for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Plastbelagt stål har en forventet brukstid på 25–35 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør etableres nedløp over inngangsdøren for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Manglende nedløp kan føre til vannsprut mot fasade og grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Ettersom renner og nedløp har passert forventet brukstid, bør tilstanden følges opp og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og videre skader.



Det mangler nedløp på taket over inngangsdøren.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasadeflatene er utvendig kledd med stående malt bordkledning.

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

Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Det ble registrert noen løse bord ved inngangsdør på venstre side.
Stedvis fremstår kledningen som noe værslitt.

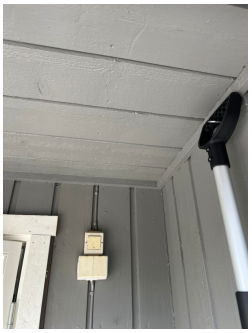
**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte bak utvendig kledning for å sikre god utlufting og redusere risiko for kondens- og fuktskader bak panelet.

Løse bord ved inngangsdør bør festes for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på kledningen.

Regelmessig vedlikehold av utvendig panel må påregnes, da værslitasje kan føre til ytterligere skader over tid. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.









## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass, i hovedsak fra byggeåret.
Ifølge eier ble vinduet på hovedsoverommet skiftet i 2023.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Flere av vinduene er av eldre dato, og oppgradering bør vurderes.

Listverket rundt vinduene ligger ned mot vannbrettet. Det skal være en luftespalte på 5 mm for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Eier opplyser at det tidvis oppstår kondens på vinduene. Ved effektiv bruk av ventilator reduseres kondensproblematikken.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt luftespalte på 5 mm mellom listverk og vannbrett for å sikre tilstrekkelig utlufting og redusere risiko for fuktskader i treverket.

Oppgradering eller utskifting av eldre vinduer bør vurderes, da vinduene nærmer seg eller har passert forventet levetid, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, funksjonssvikt og økt vedlikeholdsbehov.

# Tilstandsrapport





Ikke 5mm lufte spalte

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsdør & terrassedør ble byttet i 2023 ifølge eier.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier









## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrassen har gulvoverflate av fliser på betongdekke, hvor flisene vurderes å være fra byggeåret.
Terrassen er utført med rekkverk av stolper og liggende trekledning, og er delvis overbygd ved terrassedøren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

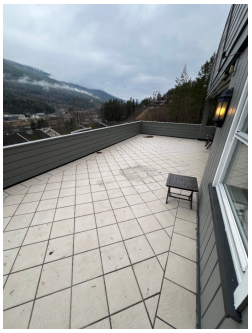
# Tilstandsrapport

Normal forventet levetid for balkonger i betong er 15–25 år.

Det er ukjent hvilket tettesjikt som er benyttet mellom betong og fliser. Basert på alder antas det at konstruksjonen er utført med membran eller annet tettesjikt. Levetiden for slike løsninger er normalt passert for denne konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tettesjikt/membran bør følges opp og vurderes for utskifting, da forventet brukstid er overskredet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.






## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp til parkering er utført i støpt betong med ubehandlede overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert avskalling i enkelte trinn, og varmekabel er stedvis eksponert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avskalling i trinnene bør utbedres, og eksponert varmekabel må sikres eller repareres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for snubling, vanninntrengning eller funksjonssvikt i varmekabelen.




# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført som frittstående rekkehus-/leilighetsbebyggelse over tre etasjer. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.
Bæresystem og yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med malt trepanel.
Etasjeskillere er utført med betongdekker. Bygningen har saltak, oppført etter byggeskikk og utførelse som er typisk for byggeåret.

Tilstandsrapporten er begrenset til den aktuelle leiligheten og omfatter kun bygningsdeler og installasjoner som normalt inngår i seksjonseiers/andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette vil i hovedsak si forhold innenfor leilighetens vegger.
Rapporten omhandler nærliggende konstruksjoner tilknyttet leiligheten, slik som vegger, vinduer, dører og tilhørende nedløp, der disse er direkte relevante for leiligheten.
Felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner faller utenfor rapportens omfang.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, årsberetning og annen tilgjengelig dokumentasjon for informasjon om utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse. Det anbefales også å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter som omhandler felles bygningsdeler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.
Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende rapport eller vedlikeholdsplan er økt usikkerhet rundt byggets tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert levetid på felles bygningsdeler.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige gulvoverflater består i hovedsak av laminat, mens det i boden er flislagt gulv.
Veggoverflatene er utført med trepanel og strie.
Himlinger har overflater av malte plater.

Ifølge eier ble hovedsoverommet oppgradert i 2025..

Soverom/kontor ble oppgradert rundt 2020/2021, med maling, kledning av vegger og nytt gulv.
Generelt er leiligheten også malt opp og vedlikeholdt, uten at kunde opplyser spesifikk tid for dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det opplyses samtidig at det tidligere har vært registrert saltutslag ved hjørnet på høyre side av vinduet. Ved overflateoppussing ble dette lektet ut og kledd. Det er derfor ikke kontrollert på befaringen

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til tidligere registrert saltutslag nærmere, da utlekting og kledning kan ha skjult eventuelle fuktskader eller pågående problemer.
Dersom årsaken til saltutslaget ikke utbedres, kan det medføre risiko for skjulte fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygningens etasjeskiller er utført i betongdekke. Det er montert laminatgulv direkte på betonggulvet.

Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble registrert at dørene til begge soverom subber mot terskel og tar i underkant ved åpning og lukking.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 30–50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å unngå videre slitasje og sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dørblad og terskel, samt redusert brukervennlighet.

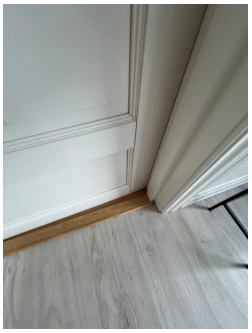
# Tilstandsrapport



soverom 2 - subber/tar i terskel



soverom 2 - subber/tar i terskel



Hoved soverom - subber/tar i terskel



Hoved soverom - subber/tar i terskel

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad fra byggeår.

Badet har hvite kjeramiske fliser på gulv og vegg. I taket er det hvitmalt strie.
Ventilasjonen er plassert i taket over dusjen.
Det er varmekabel i gulvet fra byggeår.

Rommet er utstyrt med dusjvegger/hjørne, innredning med plate, nedfelt vask, servant, speil, overskap, toalett samt opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG 3 i henhold til gjeldende lov og forskrift med tanke på levetid.

Naturlig ventilasjon i tak.

Ved visuell befaring ble det oppdaget riss og sprekker i fliser ved inngangsdøren. Det ble også registrert løs flis i dusjhjørnet samt sprukne fuger.

Det ble målt 0 mm fall mot sluk på baderomsgulvet, og det er laget en forhøyning på gulvet i dusjsonen for å forhindre at vann renner ut på badegulvet. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Forventet brukstid for membranløsningen er 10–30 år, og denne er overskredet. Levetiden for det flislagte badet er også passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å utbedre riss, sprekker og løse fliser, samt sikre tilstrekkelig fall mot sluk og korrekt utførelse av tettesjikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på badet.

For videre bruk anbefales montering av dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









Løs flis

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende bodvegg bak dusjsonen. Det ble ved måling registrert en verdi på (18 % WME).

**Vurdering av avvik:**

• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Årsaken vurderes å være relatert til eldre membranløsning i tilstøtende bad, kombinert med løse fliser og sprukne fuger i dusjsonen.
Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er målt forhøyede fuktverdier (18 % WME) i treverk i nedre del av vegg i bod bak dusjsonen.
Verdier over 17–18 % anses som kritiske og kan indikere fuktproblematikk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

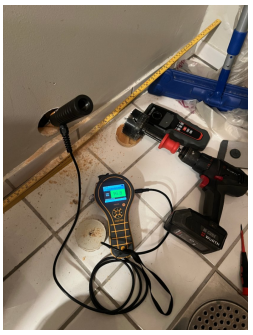
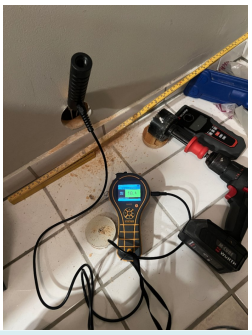
Det anbefales videre undersøkelser og utbedringer for å klarlegge årsak til forhøyede fuktverdier og forhindre videre fuktskader.

Forhøyet fukt kan over tid føre til sopp- og råteskader i konstruksjonen, med økte utbedringskostnader som følge.

Grunnet alder og tilstand vil det være naturlig med utbedring av bad.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport


## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp & ventilator.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til Info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet, men det er heller ikke noe krav i Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med referanse til alder.
Det ble registrert overflateslitasje, sår og svelling i underskap under vask samt på skapfront ved vaskesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av skadede og slitte overflater, spesielt i underskap under vask og på kjøkkenskuff til vaskeskapet, for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade.

# Tilstandsrapport









## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er installert kjøkken ventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser om at denne ble byttet 2025.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

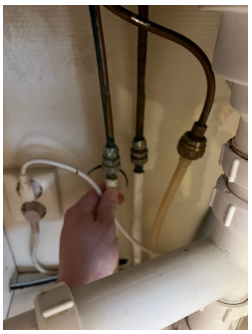
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Over halvparten av normal brukstid anses å være oversteget.

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader.



Kjøkken vannrør



Kjøkken vannrør



Bad vannrør



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av synlig plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet.
Det ble observert at sluket i boden med varmtvannsbereder så ut til å være tett og hadde mye smuss.

Normalt forventet levetid for avløpsrør i plast er ca. 50 år.

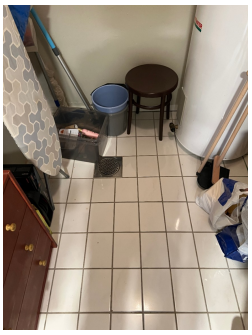
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Avløpsrørene bør kontrolleres nærmere av fagperson, spesielt med tanke på mulig tilstopping og generell tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, som kan føre til fuktskader og behov for omfattende reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Sluk bod



Sluk bod



Avløp kjøkken



Avløp kjøkken

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ventil i vegg i stue og på hovedsoverom.
Kjøkkenviften går konstant for å sikre bedre inneklima.
Aggregatet til kjøkkenviften er ikke kontrollert.
Ellers er det ventiler i vinduene. Badet har egen ventilasjon i taket.

# Tilstandsrapport



entil stue



Ventil soverom



Ventil i vindu

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Varmekabler i alle gulv fra byggeåret. Oppvarming skjer via elektrisitet.

**Vurdering av avvik:**

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

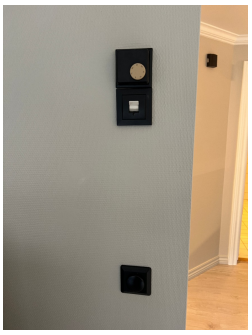
Varmekabler har passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid for varmekabler er ca. 30 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Varmekabler bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting ved renovering, da de har passert forventet levetid.
Konsekvensen av dette er økt risiko for funksjonssvikt eller feil på varmekablene, noe som kan føre til manglende oppvarming og behov for reparasjoner.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fra 1990.

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til vannskader eller driftsstans.
Det anbefales å vurdere utskifting for å redusere denne risikoen.






## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 elektriske anlegget vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Anlegget er utført med en kombinasjon av skjult og åpent ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i boligens bod.

Eier opplyser at det er gjort noen små oppgraderinger i inngangsparti rundt 2025.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1991**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremvist/fremlagt samsvarserklæring.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyser eier.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

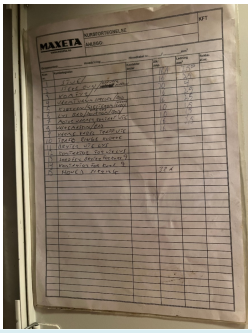
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.






## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Vann og avløp er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Oppgradering eller dokumentasjon kan lukke avvik.

## 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

**Beskrivelse**

Brannslukningsapparat er fra februar 2026.
Det er montert en røykvarsler i inngang.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket med tre kledning er kun 84 cm høyt.
Rekkverket av betong er kun 76 cm høyt.

Rekkverk til trapper er målt til under 90cm

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Det anbefales å foreta radonmålinger. Manglende målinger gir usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Målinger under 100 Bq/m³ lukker avviket.









# 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

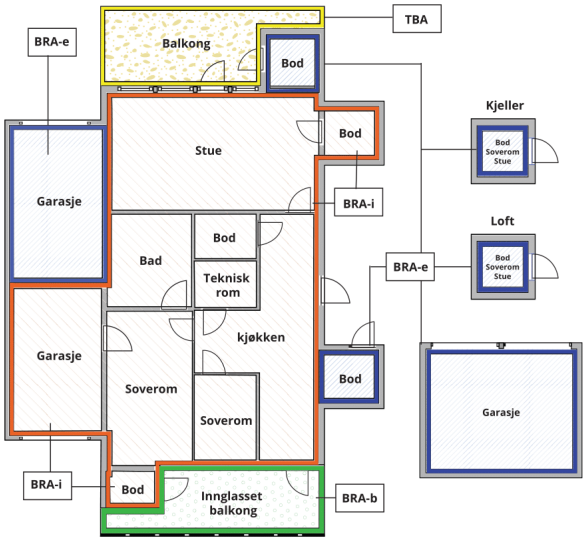
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Terasseleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | 74 | 4 | | 78 | 38 |
| **SUM** | **74** | **4** | | | **38** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, stue, kjøkken, soverom/kontor, bad/vaskerom, garasje, bod | Ute bod | |

**Kommentar**

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Begge soverom er malt, skiftet gulv og byttet vinduer samt også noe kledning.
Det er skiftet ventilator på kjøkkenet.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.4.2026 | Gaute Garnås | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3324 GOL | 9 | 236 | | 2 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Nøbbelie 23

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et rolig, etablert og attraktivt boligområde i Gol. Gode solforhold. Kort vei til skog og mark, samt kort avstand til sentrum.
Kort vei til lekeplasser, barnehager, skoler, etc. Kort vei til Gol sentrum med butikker.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Området er regulert til boligformål.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

**Tinglyste/andre forhold**

Boligen disponere én parkeringsplass i felles parkeringsplass.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Infoland.no | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.04.2026 | |
| 2 | 30.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NJ3411

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signering av årsmøte, vedlegg og regnskapet for 2025

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Bæra, Gro (16.11.1973), signert 27.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), signert 27.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), signert 27.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), signert 27.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), signert 28.05.2026 med Signicat Sign BANKID



**Det signerte dokumentet innholder**

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



**Dokumentet er forseglet av Posten Bring**

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat ekstraordinært årsmøte for Sameiet Nøbbelie 17,19,21, 23 og 25

07. Mai 2026

Oppmøtte:

Gro Bæra

Nils-Ivar Bråten

Tina Selstad Halvorsen

Odd Erik Husum

Vilde Granberg (pr. stream)

Tina Selstad Halvorsen velges til møteleder og Nils-Ivar Bråten til referent.

**Sak 1 – Valg av styret**

Tina Selstad Halvorsen er enstemmig vedtatt som styreleder.

Øvrige seksjonseiere er styremedlemmer.

*Tina gjør registrering opp mot Brønnøysundregistrene.*

**Sak 2 – Gjennomgang og godkjennelse av regnskap for 2025**

Regnskap godkjent.

**Sak 3 – Valg av forsikring**

Enstemmig vedtatt å bytte forsikringsselskap fra Gjensidige til Grind Forsikring.

*Tina kontakter forsikringsselskap for bytte.*

**Sak 4 – Vedlikehold, prioriteringsliste og tiltak med ansvar**

Tina har laget en prioriteringsliste med fire punkter/nivåer i prioritert rekkefølge. Styret har enstemmig godkjent at listen brukes for prioriterte oppgaver på bygget.

Utbedring av mus i de to øverste leilighetene.

*Tina sjekker hva slags skadedyr som skadedyrkontrollen kan jobbe med. Da nåværende kontrakt kun omfatter stokkmaur.*

*Alle enheter utfører Radon-måling*

*Nils-Ivar sjekker opp kostnad og tilbud på kamera inspeksjon av utvendig rørsystem.*

**Sak 5 – Dugnad**

Dugnad fastsettes med dato ved neste årsmøte.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

**Sak 6 – Hemsila 3**
*Tina sender liste på alle e-postadressene fra hver boenhet til prosjektleder, Hafslund.*
Prosjektleder gir alle beskjed når det nærmer seg sprenging i fjellet for hus som ligger inntil 50m unna.

**Sak 7 – Diverse**
Tina ønsker å ha sameiet sin kantklipper, høytrykkspyler og spade i sin garasje for lettere tilgang til alle i sameiet, da garasjen har hoved-vannkran og elektrisk kodelås for lettere ankomst. Enstemmig vedtatt.

*Tina sjekker muligheten og pris for mosebeslag på taket.*

Tina skal fylle noen hull i garasjen med sement og gjør det samme på trappa til boenhetene 17, 19 og 21. Enstemmig vedtatt.

Odd Erik skaffer like husnummer fra Biltema til leilighet 17, 19, 21 og 23.
Enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

# Årsmøte, Nøbbelie 17-25

26.Februar 2026 kl. 19.30 – 21.40 Leilighet 25. Org. Nr. 918552464 Foretaksregisteret

| Seksjon | Deltager | Oppmøte | Tittel |
|---|---|---|---|
| **17** | **Odd Erik Husum** | **Digitalt** | **Styremedlem** |
| **19** | **Nils-Ivar Bråten** | **Fysisk** | **Styremedlem** |
| **21** | **Tina Halvorsen** | **Fysisk** | **Ny Styreleder** |
| **23** | **Vilde Skrindo Granberg** | **Fysisk** | **Styremedlem** |
| **25** | **Gro Bæra** | **Fysisk** | **Styremedlem** |

**Saker fra 2025:**

| Emne | Utvikling | Videre tiltak |
|---|---|---|
| Renovering av utvendige trapper | Samme som i 2025 | Utsettes, grunnet prioritering av midler |
| Utbedring av minste høyde på rekkverk, verandaer | Samme som i 2025 | Utsettes, grunnet prioritering av midler |
| Utbedring av vinduer og dører | Samme som i 2025 | Utsettes, grunnet prioritering av midler |
| Dugnad engasjement | Ble ikke gjennomført, via innkallelse i gruppa som avtalt. | Tina tar ansvar for innkalling og planlegging rundt dugnad. |
| Renovasjon, utfordrende søppeltømming | Ikke sjekket videre opp av Nils-Ivar med Hallingdal renovasjon. | Følger opp videre. |
| Felling av treet som lener seg mot bygget | Ikke sjekket videre opp av Gro. | Følger opp videre. |
| Felleskonto – se muligheter for fond o.l. | | Følges opp videre. |
| Regnskapsfører/automatisering av regnskap | Sjekket opp:<br>- Hallingdal økonomi service takket nei. | - Gro spør sin svigerinne om prisoverslag.<br>- Nils-Ivar følger videre opp rundt automatisering. |
| Parkering - plakat | Tina ordnet, ble «borte» når snøen kom. | Tina utbedrer når snøen er smeltet. |
| Refundering fra Gjensidige ang. elektrisk anlegge sjekk i 2024? | Ikke fulgt opp. Mulig foreldet. | Vilde sjekker opp frist. |

**Godkjenning av saker, tiltak og regnskap:** Årsmøtet godkjenner.

## Nye saker i 2026:

- Vedlikehold:
- Utskiftning av dører og vinduer.
- Utbedring av mus i kledning. (Gro og Tina)
- Forsikring: bytte til billigere? Nils-Ivar sjekker opp videre tilbud han fikk. Frist 23.mars.
- Norconsult: Endelig gjennomført bygg besiktelse 25.02-26. Tina deler fra befaringen og info som ble sagt og gitt. Nils Ivar delte info.
- Nevnt maling – Noe vi gjør selv når den tid kommer?

| Prioritering: | Vedlikehold: |
|---|---|
| 1 | Lekkasje mellom 17 og 19 |
| 2 | Lekkasje mellom 21 og 19 |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |

Gro tok opp ønske av jevnlig vasking av søppeldunkene, spesielt mat søppel på sommer sesongen.

**Dette referatet ble ikke ferdig eller signert, men ble gått igjennom og godkjent under ekstra ordinært årsmøtet 7.mai 2026.**
**Det er dette dokumentet som blir referert til ang prioriteringsliste på referatet fra 7.mai 2026.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

# Balanserapport

Sameiet Nøbbelie 17-25
918552464

Regnskapsår 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

| | Ved periodens start | Endring | Ved periodens slutt | Periode fg år |
|---|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | | |
| Omløpsmidler | | | | |
| 1749 Andre forskuddbetalte kostnader | 9 407,98 | -9 407,98 | 0,00 | 9 407,98 |
| 1920 Bankinnskudd 2320.18.30907 Sb1HV | 97 925,75 | 75 583,08 | 173 508,83 | 97 925,75 |
| | 107 333,73 | 66 175,10 | 173 508,83 | 107 333,73 |
| **SUM EIENDELER** | **107 333,73** | **66 175,10** | **173 508,83** | **107 333,73** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | | |
| **Egenkapital** | | | | |
| Egenkapital (innskutt og opptjent) | | | | |
| 2050 Oppspart kapital: Fri egenkapital | -32 325,85 | 13 549,82 | -18 776,03 | -32 325,85 |
| 2051 Oppspart kapital: Avsatt til vedlikeholdsfond | -74 732,88 | -79 999,92 | -154 732,80 | -74 732,88 |
| | -107 058,73 | -66 450,10 | -173 508,83 | -107 058,73 |
| **Udisponert resultat** | | | | |
| Udisponert resultat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)** | **-107 058,73** | **-66 450,10** | **-173 508,83** | **-107 058,73** |
| **Gjeld** | | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 2400 Leverandørgjeld | -275,00 | 275,00 | 0,00 | -275,00 |
| **Sum gjeld** | **-275,00** | **275,00** | **0,00** | **-275,00** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **-107 333,73** | **-66 175,10** | **-173 508,83** | **-107 333,73** |
| **Saldo** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |



Dokumentet er signert digitalt av:

- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

# Resultatrapport

Sameiet Nøbbelie 17-25
918552464

Regnskapsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025
Periode fg år 01.01.2024 - 31.12.2024

| | Periode | Periode fg år | Akkumulert | Akkumulert fg år |
|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | | | |
| 3600 Inntekt fellesutgifter betalt fra sameierne | 62 560,08 | 76 093,38 | 62 560,08 | 76 093,38 |
| 3620 Inntekt vedlikeholdsfond betalt fra sameierne | 79 999,92 | 46 666,62 | 79 999,92 | 46 666,62 |
| | 142 560,00 | 122 760,00 | 142 560,00 | 122 760,00 |
| Driftskostnader | | | | |
| 6390 Andre kostnader lokaler (se også 6600) | -8 965,00 | -13 750,00 | -8 965,00 | -13 750,00 |
| 6420 Leie regnskapssystem | -3 885,00 | -3 735,00 | -3 885,00 | -3 735,00 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0,00 | -26 933,74 | 0,00 | -26 933,74 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold uteområdet | -11 384,00 | -11 480,00 | -11 384,00 | -11 480,00 |
| 6890 Administrative kostnader | -340,00 | -492,50 | -340,00 | -492,50 |
| 7395 Øreavrunding | 0,00 | -3,57 | 0,00 | -3,57 |
| 7400 Kontingenter interesseforening mv. | -2 200,00 | -2 130,00 | -2 200,00 | -2 130,00 |
| 7500 Forsikringer bygget, ansvar mv. | -51 552,98 | -38 085,00 | -51 552,98 | -38 085,00 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | -2 075,00 | -835,25 | -2 075,00 | -835,25 |
| 7798 Andre driftskostnader | -36,21 | -8,45 | -36,21 | -8,45 |
| | -80 438,19 | -97 453,51 | -80 438,19 | -97 453,51 |
| **Driftsresultat** | **62 121,81** | **25 306,49** | **62 121,81** | **25 306,49** |
| Finansielle poster | | | | |
| 8050 Renteinntekt bank mv. | 164,00 | 171,00 | 164,00 | 171,00 |
| 8070 Finansinntekter, utbytte mv. | 4 167,00 | 3 860,00 | 4 167,00 | 3 860,00 |
| 8179 Annen finanskostnad | -2,71 | 0,00 | -2,71 | 0,00 |
| | 4 328,29 | 4 031,00 | 4 328,29 | 4 031,00 |
| **Ordinært resultat før skatt** | **66 450,10** | **29 337,49** | **66 450,10** | **29 337,49** |
| **Ordinært resultat** | **66 450,10** | **29 337,49** | **66 450,10** | **29 337,49** |
| **Årsresultat** | **66 450,10** | **29 337,49** | **66 450,10** | **29 337,49** |
| Overføringer | | | | |
| 8800 Årsresultat | -66 450,10 | -29 337,49 | -66 450,10 | -29 337,49 |



Dokumentet er signert digitalt av:

- Bæra, Gro (16.11.1973), 27.05.2026
- Granberg, Vilde Skrindo (14.09.1997), 27.05.2026
- Husum, Odd Erik (09.02.1995), 27.05.2026
- Bråten, Nils-Ivar (15.11.1983), 27.05.2026
- Halvorsen, Tina Eilin Selstad (23.12.1991), 28.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

# VEDTEKTER

Sameiet Nøbbelie 17-25

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Nøbbelie 17-25» og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 236 i Gol kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.9.1990. Sameiet består av fem boligseksjoner.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

### 2.1. Organisering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Hver seksjonsbrøkdel er som anført under, med nevner på til sammen 990.

| | |
|---|---|
| Seksjon nr. 1 har brøkdel med teller: | 150 |
| Seksjon nr. 2 har brøkdel med teller: | 150 |
| Seksjon nr. 3 har brøkdel med teller: | 150 |
| Seksjon nr. 4 har brøkdel med teller: | 270 |
| Seksjon nr. 5 har brøkdel med teller: | 270 |

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

### 2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 2.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

#### 2.3.2. Husordensregler

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### 2.3.3. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

# 3. VEDLIKEHOLD

## 3.1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

## 3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

# 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Annen fordeling kan benyttes der særlige grunner taler for det, forutsatt tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

# 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

# 6. SAMEIERMØTET

## 6.1. Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Hovedinnholdet må være angitt i innkallingen dersom det kreves minst to tredjedels flertall.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte i henhold til loven, disse vedtekter eller særskilt vedtak i sameiermøte, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### 6.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

### 7.1. Styrets sammensetning

Sameiets styre består av én person fra hver av sameiets seksjoner. Styrets leder velges særskilt, for to år av gangen.

### 7.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke skal besluttes av sameiermøtet etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om:

- avtale overfor seg selv eller nærstående,
- i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar,
- pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon,
- pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjons-eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller

overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

---

9000

9000

M: 1200

BOD

SK.

BAD

SOVEROM

SK

SK

KJ

SK

SOVEROM

13200

TERRASSE

PLAN 2. ETG

BRUKSAREAL 75.1 M²

39.7°

8.15

5.3

2400

2.8

2400

0

2ETG. 5.4 3.85

1.ETG. 2.7

UETG 0.0

EVT. GARASJE

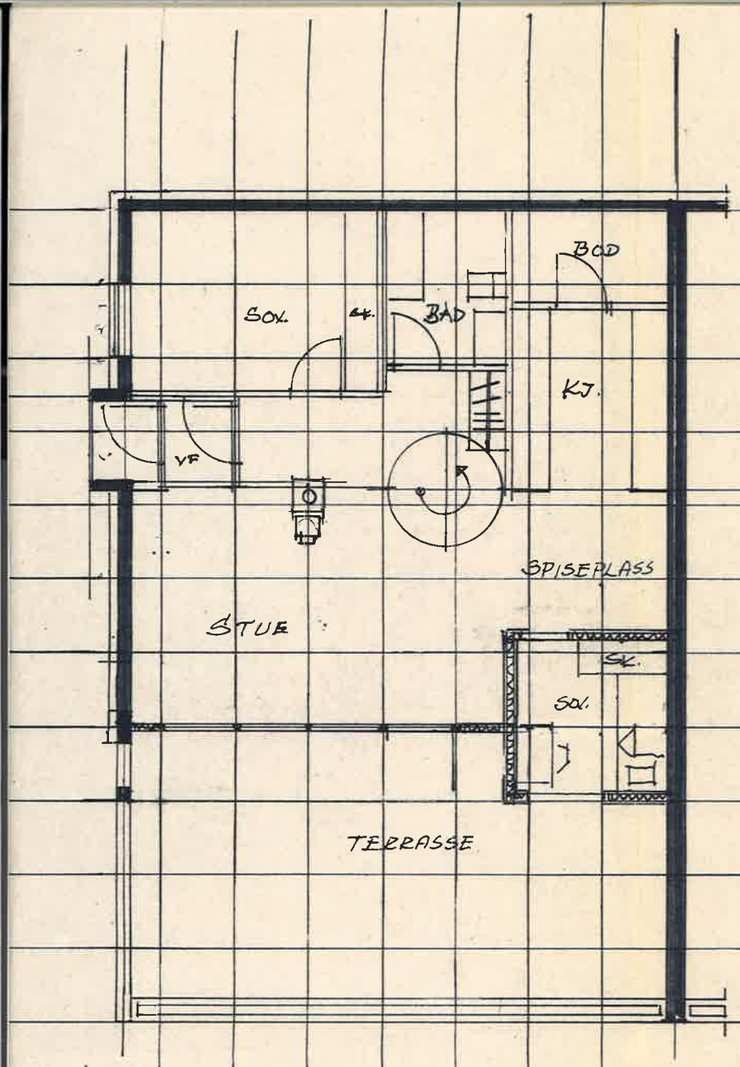
250

2800 1200

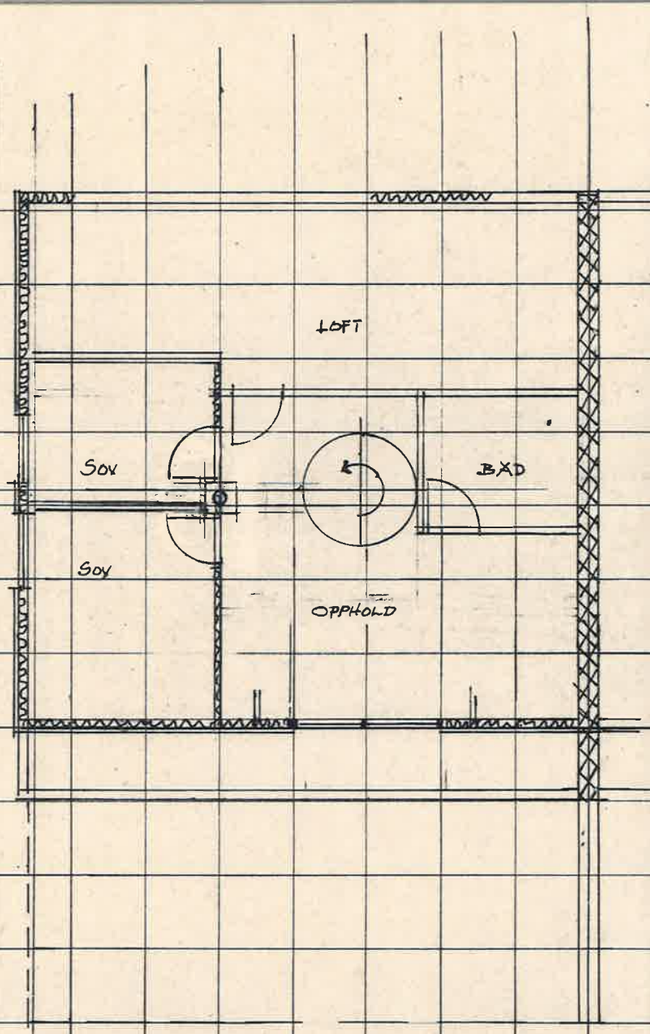
TRAPPEARRANGEMENT.

6800

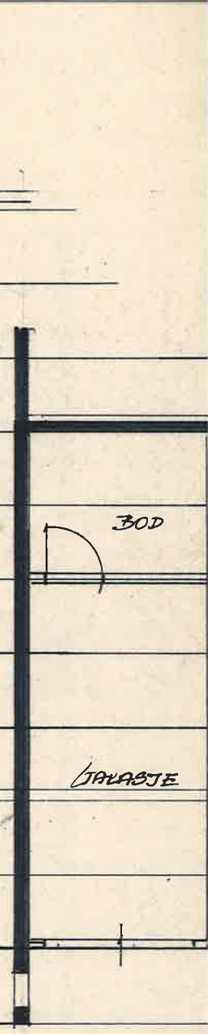
TYPISK SNITT.




PLAN 3 ETG. VEST.



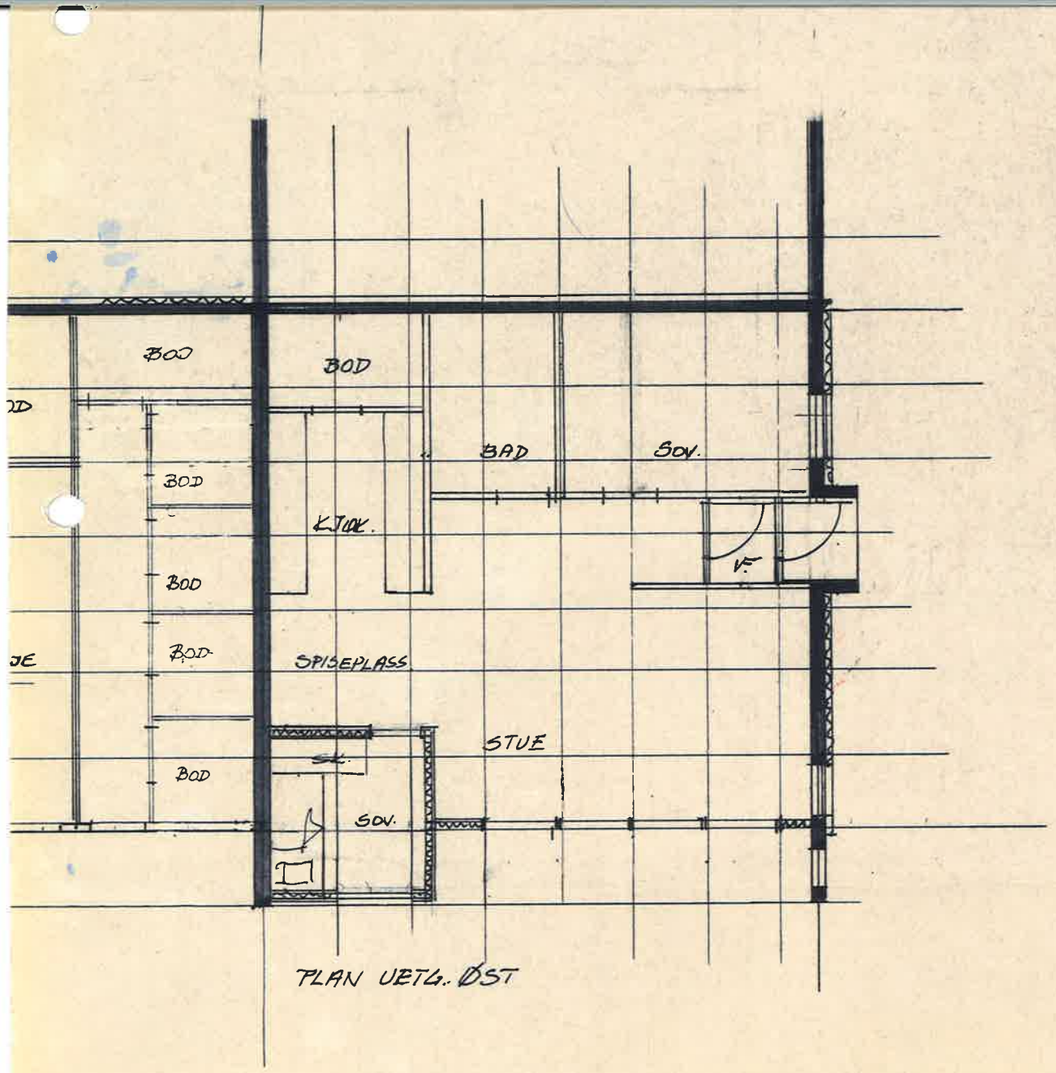

PLAN TOPPETG. VEST.



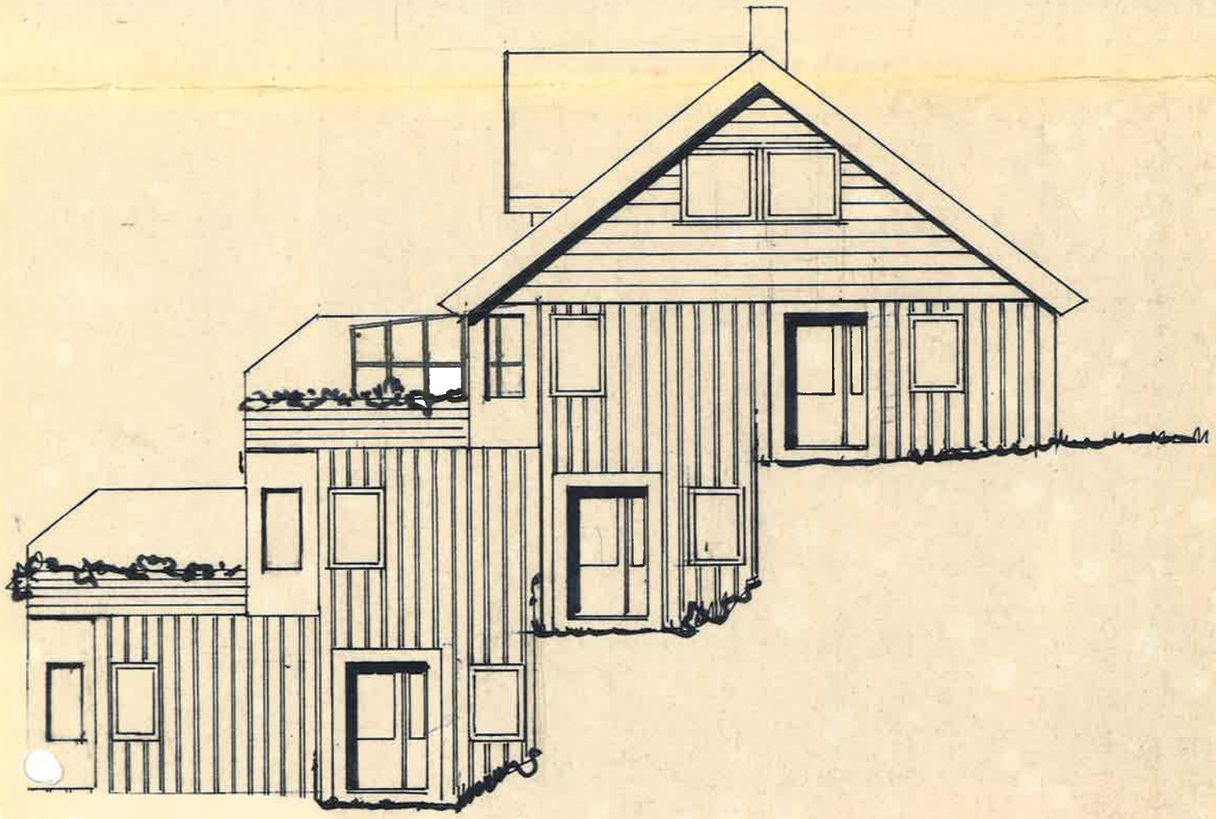

PLAN U. ETG.



FASADE SØR

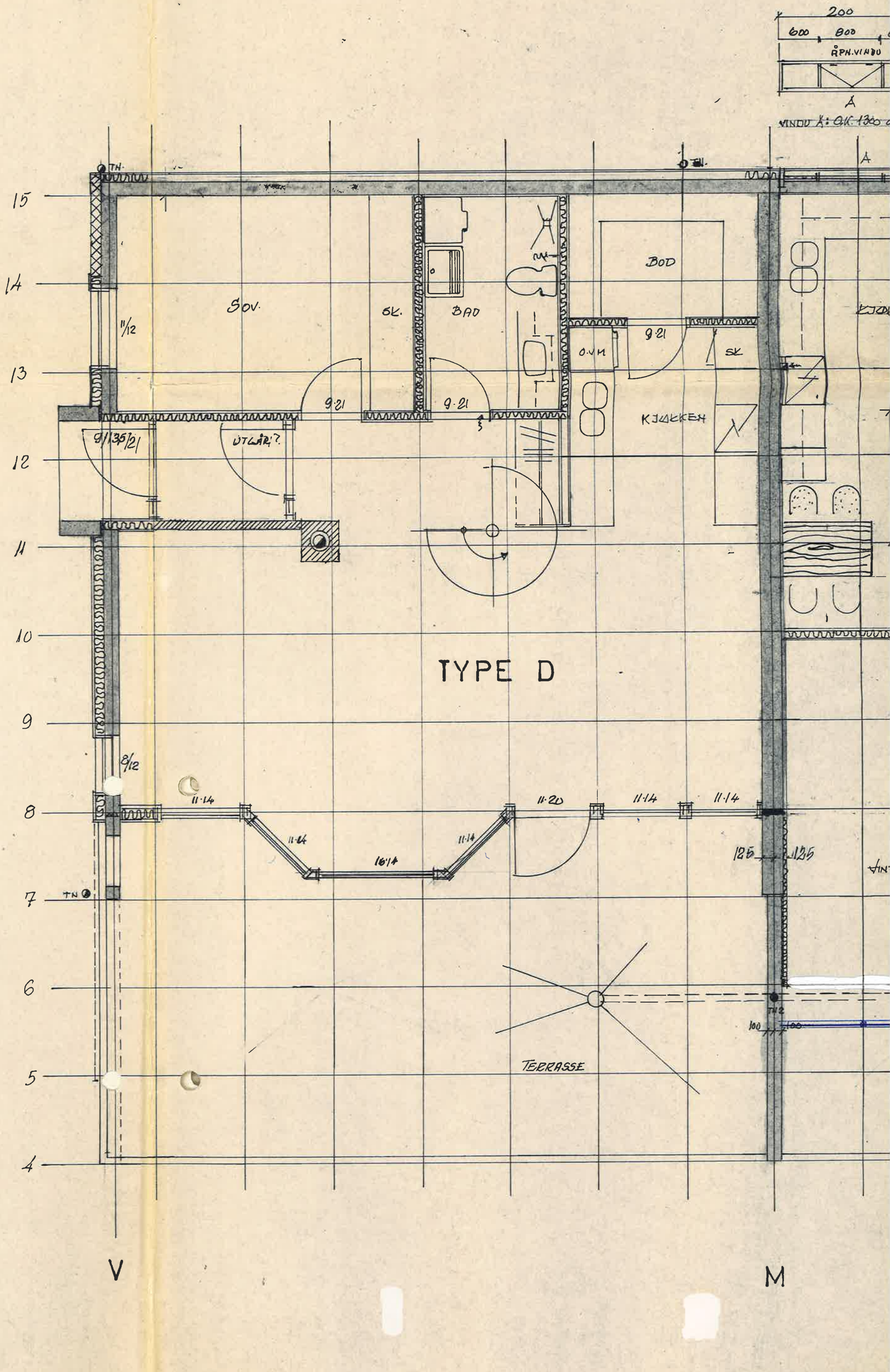


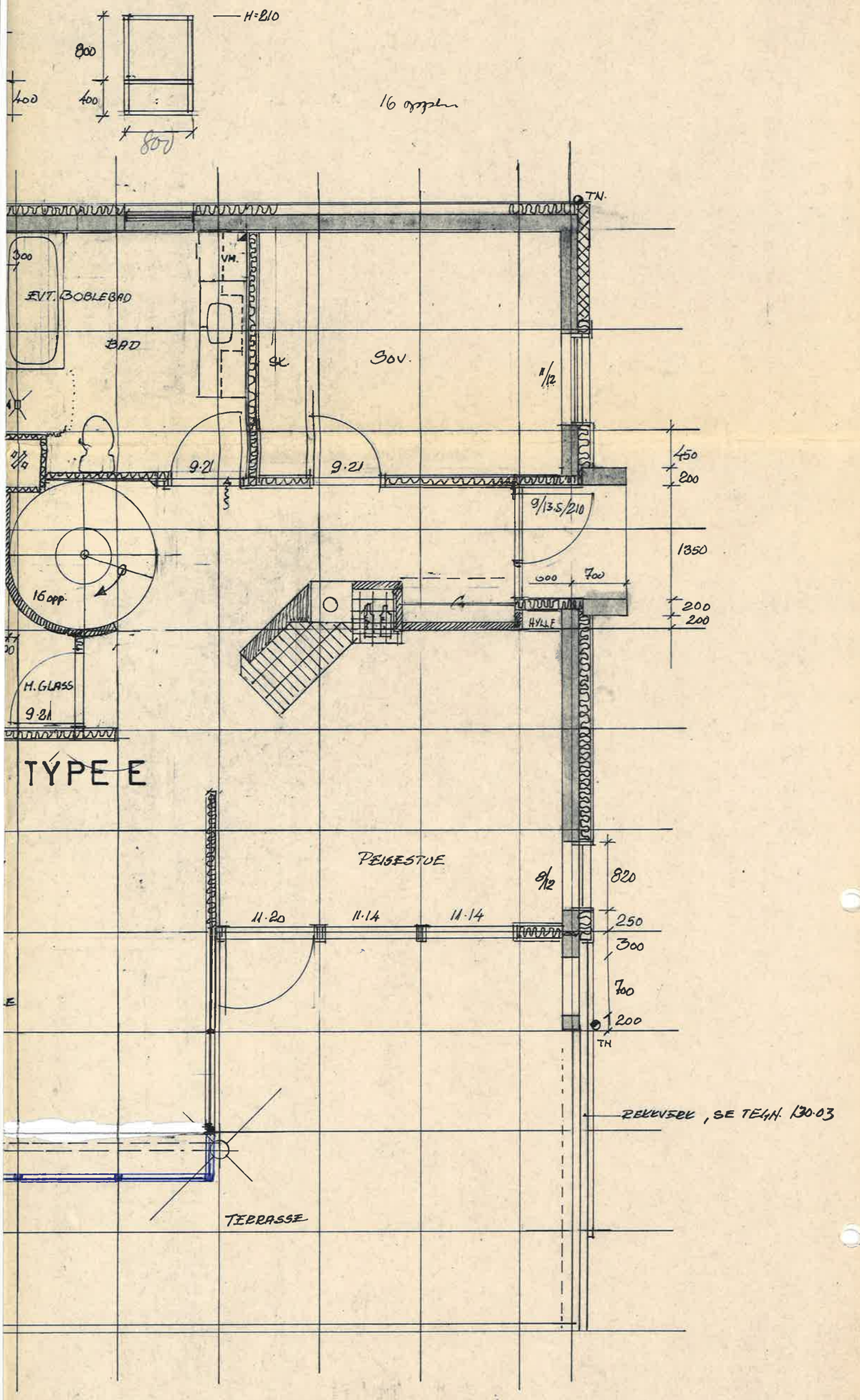

PLAN UETG. ØST



ØST. (SPEILVENDT MOT VEST.)

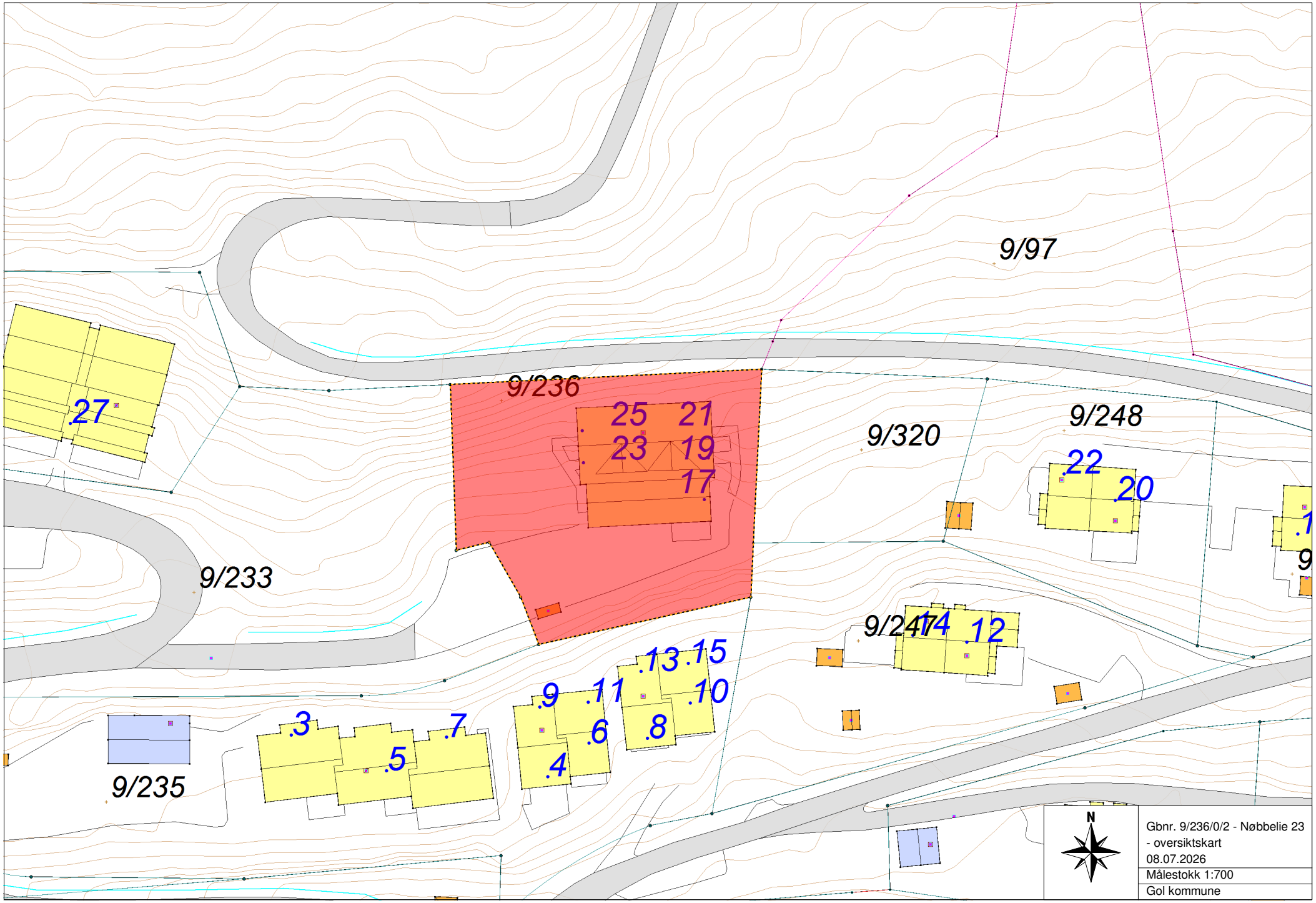
Rev. tekning
mottatt 25.11.94
ams.


200
600
800
ÅPN. VINDU
A
VINDU A: OK 130
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
TH.
EL.
SOV.
SK.
BAD
BOD
11/12
9·21
O.V.M
SK
KJØKKEN
9/135/21
UTGÅR?
8/12
11·14
11·14
11·14
11·20
11·14
11·14
16·14
125
125
TN
TN2
100
100
TERRASSE
KJØK
TYPE D
2. ETG.
V
M




Ø

P.K.as., Elektrike
Terrassehus i Vi
Plan 2.etg.
M = 1:50


Y 498411
Y 498605
9/97
9/236
25
21
23
19
17
27
9/320
9/248
22
20
9/233
9/241
14
12
13
15
9
11
10
3
7
5
6
8
4
9/235
N
Gbnr. 9/236/0/2 - Nøbbelie 23
- oversiktskart
08.07.2026
Målestokk 1:700
Gol kommune

# TEGNFORKLARING

## REGULERINGSFORMÅL (§ 25)

### 1. BYGGEOMRÅDER

- B1 BOLIGER
- B2 BOLIGER

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

### 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- GANGSTI
- ANNA TRAFIKKAREAL

### 4. FRIOMRÅDER

### 5. FAREOMRÅDER

### 6. SPESIALOMRÅDER

### 7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/ TILKOMSTVEG
- ANNA TRAFIKKAREAL
- FELLES LEIKEOMRÅDE

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSER
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG

M = 1:1000

/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

G-1-63

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

# Gol kommune

| | | |
|---|---|---|
| REVISJONER OMLEGGING AV ADKOMST I FØLGE B89/152 30.10.89 | 090290 | SB |
| INNTEGNING AV GRENSER FOR 9/233, 234, 235, 230 | 220895 | SB |
| **SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN** | | |
| BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET (§ 28-1) | 28.08.89 | SB |

**GOL KOMMUNE**

Målestokk : 1:1000

Dato : 07.09.1989

Tegnet av: SB

Created with a trial version of RealJPEG
registered version doesn't display this notice

PETTER KRISTIANSEN A.s

Gol Bygningsråd

3550 GOL

GOL ... KONTOR
8904354
Dato | Arkiv | Saksbeh.
05.03.90 | 009/233 | PiHm

Torpo 2. mars 1990.

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Erik Eskild
salgssjef


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

Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 5 49 69 22

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

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

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

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

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

NBI
Byggforskserien

UDK 728
721.011.7

Stikkord: terrassehus, terrengtilpasning, areal- og bebyggelsesplan

Areal- og bebyggelsesplaner

# Boliger i bratt terreng
# Terrassehus

Planløsning

A 312.224

Våren 1984

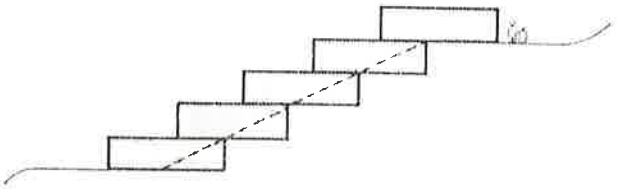
## 0 GENERELT

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

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

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

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



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

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

- Bygningslovens § 68 som forutsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot synking, vannsig, flom, ras e.l.
- Bygningslovens § 69 som krever at det i nødvendig utstrekning skal sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn
- Vedtekt til bygningslovens § 74 i en del større kommuner med krav om at bygninger med større høydedifferanse enn 10,0 m fra hovedinngang til entrégolv skal ha heis
- Byggeforskriftenes kap. 26:31 som stiller krav om atkomst til bygninger med felles inngang for flere enn 4 leiligheter
- Byggeforskriftenes kap. 44:21 som gir bygningsrådet adgang til å godkjenne alternativ utforming av rekkverk på terrassene
- Byggeforskriftenes kap. 45:21 som forutsetter at utvendig nedløpsrør fra flate tak bare kan brukes etter godkjenning av bygningsrådet
- Byggeforskriftenes kap. 55:33 som stiller krav om at bygning i tre eller flere etasjer skal oppføres som branntrygg bygning. Dette innebærer at terrassehus i de fleste tilfeller må oppføres som branntrygg bygning.

07 Henvisninger
Planløsningsblad:

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

Ettertrykk forbudt

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

## 17 Flatereguleringsplan

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

## 18 Illustrasjonsplan/bebyggelsesplan

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

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

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

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

## 19 Reguleringsbestemmelsene

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

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

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

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

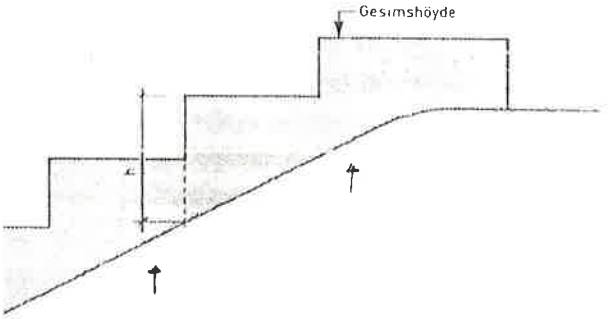



Fig. 192
Maksimal gesimshøyde og bygningshøyde (h) over ferdig planert terreng

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

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

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

## 2 Terrassehustyper

### 21 Generelt

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

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

# GOL KOMMUNE

(13)

Petter Kristiansen A.S
v/Erik Eskild

3579 TORPO

Gol, 08 .03 .90

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

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

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

"Situasjonsplan" manglet som vedlegg til Deres brev.

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

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

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

Med helsing

p.p. Helge Myklebust

Per Helge Myklebust
Avd.leder

VEDLEGG: B-nytt nr 2 1989 side 1.

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

SENDT 08.03.90 H.M.

VIKOFELT/TXTPHM

# Benytt

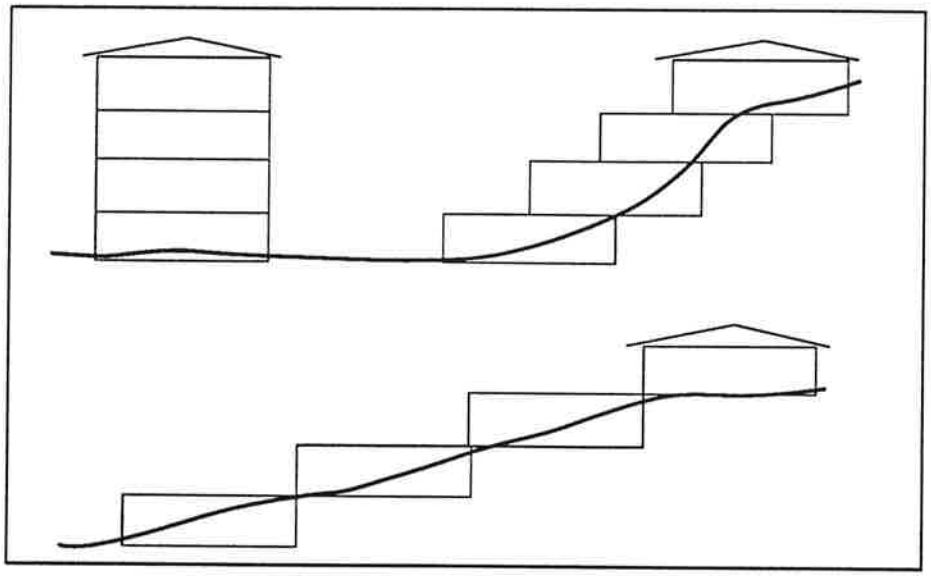
**Nr 2 - 1989**

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

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


**BYGGEFORSKRIFT 1987**

# Nå må vi telle etasjer !!!!!!



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

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

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

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

## Innhold


Side 2
**Delegering av bygningsrådets gjøremål**

Side 3
**To branner i terrassehus**

Side 4
**Byggeforskrift med alle krav**

**Klage og byggeforskrift**

**En jurist til "i hus"**

Side 5
**1-steins teglskorstein**

Side 6
**Heis, rulletrapp og rulleband**

Side 7
**Installasjon og reparasjon av røykkanal og ildsted**

Side 8
**Presentasjon av statiske beregninger**

**Samarbeidsutvalget BA-1993**

(4)

Blanketten er utforma i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtakast i alle kommunar. BF87 kap. 14:1

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

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

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

Til bygningsrådet i: GOL KOMMUNE

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

| Kommunenr. | Bygningsnr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Godkjent søk nr. 6056/90 | | |
| Godkjent: 19 | Igangsett: 19 | Tatt i bruk: 19 |

Gol Bygningsråd
11.06.90

## Søknaden / meldinga gjeld

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

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

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

## Melding til GAB
Skal fyllast ut av kommunen

| Melding sendt | |
|---|---|
| Dato | |
| Dato | |
| Dato | |
| Påbygg / tilbygg | |
| Bygningstype | |
| Næringsgruppe | |
| Type byggherre | |

## Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)

Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter ☒ Plan

Dispensasjonen gjeld: ETASJETAL

## Koordinatar

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

## Vedlegg

**M** pbl § 94.3, BF 87 kap. 14

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

## Byggesaksreferanse mm.

| Kode | Nr. (7 pos.) |
|---|---|
| Kode | Nr. (7 pos.) |
| Kode | Nr. (7 pos.) |

## Underskrift

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

| **M** Byggherre | **M** Søkar / meldar |
|---|---|
| Namn: ELEKTROKRAFTSERVICE | Namn: PETTER KRISTIANSEN AS |
| Adresse: | Adresse: |
| Postnr.: 3550 Poststad: GOL Tlf.: 75300 | Postnr.: 3579 Poststad: TORPO |
| ☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentleg verksemd | Tlf.: 067 63 265 |
| Dato: 15/3-90 Sign.: Olav Medgard | Dato: 15/3-90 Sign.: PETTER KRISTIANSEN AS |

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

## OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MELDINGA

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

### Byggetomt og busetnad

**M Regulert område**: [X] Ja [ ] Nei

**M Oppmålt tomt**: [X] Ja [ ] Nei

Tillatt utnyttingsgrad: 35 %

Tomteareal:

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

Minste avstand frå det planlagde bygg til:

| | Nabogrense | Vegmidte | Annan bygning |
|---|---|---|---|
| | | | |

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

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

**Tilkomst** Veglova, pbl §§ 66,67

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

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

**M** Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold: [ ] Ja [ ] Nei

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

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

**M Vass-forsyning** pbl §§ 65,67

Tilknytta: [X] -offentleg vassverk [ ] -privat vassverk [ ] -anna privat vassforsyning innlagt vatn -spesifiser:

[ ] Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

**M Avløp** pbl §§ 66,67

[X] Off. avløpsanlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det installl. vassklosett: [ ] Ja [ ] Nei

Er utsleppsløyve gjeve: [ ] Ja [ ] Nei

**M Drenering** BF 87 kap. 42

[ ] Sjølvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør

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

**M Overvatn**

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

**Heis** pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis: [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, vert eigen søknad krevd

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

| | Eldre bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjar | | | |
| Antall brukseiningar (bustadar) | | | |
| Bruksareal (NS 3940) | $m^2$ | $m^2$ | $m^2$ |
| Bebygd areal (brutto grunnflate) | $m^2$ | $m^2$ | $m^2$ |

**Melding til GAB**

Skal fyllast ut av kommunen

Materialar i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

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

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

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

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

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

Oppvarming (maks 1 kryss)

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

Etasje-spesifikasjon

| Etg. | ant. bustadar | Bruksareal bustad | anna | totalt |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Sum | | | | |

Bustadspesifikasjon/adresse til bygningen

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

PETTER KRISTIANSEN AS



## TEKNISKE KRAV

skriv ikkje her

**BF 87** kap. 12

Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system: [X] Ja [ ] Nei

**Brann-vern**

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

[ ] Ikkje krav

-gje nærare opplysningar

**BF 87 Del 3**

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

**BF 87** Kap. 41

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

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

(7) del 1

# KOPI AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

for eigedomen

| Gnr. | bnr. | festenr. | seksjonsnr. |
|---|---|---|---|
| 9 | 233 | | |

Eigar/festar: ELEKTRIKERSERVICE

Adresse: 3550 GOL

Til bygningsrådet i

GOL KOMMUNE

3550 GOL

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

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

☐ **Søknad om delingsløyve**

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

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

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

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

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

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

**Kva slag arbeid**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring

☐ Anna · beskriv

**Kva slag bygg**

☒ Bustad ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk

☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverkstad ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank-/behaldaranl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Hallar/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Anna · beskriv: TERRASSELEILIGHETER

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

Frå: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 frå føresegner i:

☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ byggjeplan

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

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

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

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5135 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-88

## KVITTERING FOR NABOVARSEL

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

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

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

Samla tal av sendingar: 3 tre Sign.

OSLO 20-3-90 3550

OSLO 20-3-90 3550

360

(12)

# GOL KOMMUNE

Petter Kristiansen A/S

3579 TORPO

Gol, 27 .04 .90

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

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

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

Bygningsrådet vart orientert om byggjeplanane i møtet den 23.04.

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

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

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

Sett på bakgrunn av dette må byggjeplanane endrast.

Med helsing

Per Helge Myklebust

Per Helge Myklebust
Avd.leder

**VEDLEGG**

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

Sendt 27.04.90 M.N.

TERASSE/TXTPHM

Adresse: 3550 Gol

Telefon: 067-74 100

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

(13)

9001426

14.05.90 | 009/233 | P.H.M.

Gol Bygningsråd
v/Myklebust

3550 GOL

Torpo 10. mai 1990.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Erik Eskild
salgssjef


**Petter Kristiansen AS**

Bank 2291.05.01074
Sandsvær Sparebank
Postgiro 5 49 69 22

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

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

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

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

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

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

(14)

Gol Kommune
Teknisk Etat v/Myklebust

3550 GOL

Torpo 16. mai 1990

**VEDR. BYGGEMELDING FRA PK AS PÅ TERRASSELEILIGHETER.**

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

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Erik Eskild
salgssjef

Kopi: Rådmann i Gol Kommune


| Petter Kristiansen AS | Kongsberg | Hallingdal | Notodden | Ringerike | Drammen | Vestfold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Dyrmyrgt. 47 | 3579 Torpo | Semsvn. 48 b | Oslovn. 14 - 16 | Kreftingsgt. 37 | E 18 nr. 118 |
| | Postboks 143 | Tlf. (067) 83 285 | Postboks 534 | Postboks 317 | Postboks 895 LFØ | Postboks 94 |
| Bank 2291.05.01074 | 3601 Kongsberg | Telefax (067) 83 433 | 3671 Notodden | 3501 Hønefoss | 3002 Drammen | 3170 Sem |
| Sandsvær Sparebank | Tlf. (03) 73 25 80 | | Tlf. (036) 11 511 | Tlf. (067) 23 833 | Tlf. (03) 83 02 30 | Tlf. (033) 33 455 |
| Postgiro 5 49 69 22 | Telefax (03) 73 67 60 | | Telefax (036) 12 266 | Telefax (067) 26 370 | Telefax (03) 83 30 84 | Telefax (033) 33 470 |

G O L  K O M M U N E

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

SAK NR. B 056/90

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

BYGGHERRE: Elektriker-Service
BYGGJEPLASS: "Vikofeltet"

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarshavande for bygningsarbeidet blir godkjend.

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

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

Gol, 29.05.1990
Eilev Øynebråten
teknisk sjef

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

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

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

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

Ansvarshavande for bygningsarbeidet blir godkjend.

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

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

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

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

Sendt 11.06.90

M.Ø.

# GOL KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

MERKNADER:

- Bygningsplassering er føreteke i samsvar med plasseringsrapport datert 12.07.90.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gol, den 28.08.90
for bygningssjefen

Sendt 28.08.90
M.H.

90004931/TXTBORGN

Adresse:
3550 Gol
Telefon: 067- 74 100
Telefax: 067- 75 872
Bankgiro: 9211.05.00051
Postgiro: 5 49 84 07
Postgiro skatt: 1 20 61 76

G O L  K O M M U N E

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

SAK NR. B 0114/90

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

BYGGHERRE: Elektriker-Service
BYGGJEPLASS: "vikofeltet"

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gol, 28.09.90
Per-Helge Myklebust
Avd. leiar

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

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

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

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

12.10.90

# GOL KOMMUNE

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

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

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

**MERKNADER:**

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

[ ] Hele bygget

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

**Fylgjand epunkt skal utbetrast i samsvar med byggeforskriftene:**

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

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

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

NØBBE21/TXTAMS

Adresse:
3550 Gol
Telefon: 067- 74 100
Telefax: 067- 75 872
Bankgiro: 9211.05.00051
Postgiro: 5 49 84 07
Postgiro skatt: 1 20 61 76

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

Gol, den 05.03.91
for bygningssjefen

Atle Magne Strandos

Atle Magne Strandos, ing.

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

NØBBE21/TXTAMS

Gol Kommune
Teknisk etat

3550 GOL

9001426

11.9.92 009/233 PHM

Torpo 10. september 1992.

**208150 TERRASSEHUS, GOL.**

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS

Morten Bogstad
avdelingsleder

Kopi: Elektrikerservice, Gol

**MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDET**

SAK NR. B 0104/92

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

---

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

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

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

Ansvarshavande søkjer no om dispensasjon frå krav om handlist på begge sider av utvendige trapper. Det er gjeve slike grunnar for søknaden:
Det er ikke høydeforskjell på trapp og terreng utenfor. Trappa er så bred at håndlist på utvendig side ikke vil ha noen funksjon.
En håndlist på utvendig side mot terreng vil virke skjemmende og mindre pen.

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

VURDERING:
Søknaden må føreleggjast og approberast av partane.

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

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

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

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

(4) 12

GOL KOMMUNE

| DATO | ETAT | SBH. |
|---|---|---|
| 21.1.93 | T | PHM |
| JNR. 9205571 | REG.NR. | |
| PGB 009/236 | | |
| S L42 | Kass. | |

Gol Kommune
Bygningsrådet

3550 GOL

Torpo 18. januar 1993.

**208150 TERRASSEHUS, GOL.**

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
PETTER KRISTIANSEN AS
MBogstad
Morten Bogstad
avdelingsleder

Vedlegg: Bekreftelse i fra eiere av berørte leiligheter.

Kopi: Erik Eskild.
Olav Medgad.

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

# MØTEBOK

Sak.nr. B 0014/93 i BYGNINGSRÅDET

Behandlingsoversikt:

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

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

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

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

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

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

**Søknaden vert avslått.**

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

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

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

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

TEKNISK SJEF SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:
Bygningsrådet tek synfaring.

Gol, 03.02.1993 Eilev Øynebråten - teknisk sjef -

**BYGNINGSRÅDET I MØTE 12/02-93**

...

Resultat frå møtebehandlinga:

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

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

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

Framlegg til vedtak:

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

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

Framlegg B (mindretalet) fekk 2 røyster.

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

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

---

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

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

GOL KOMMUNE
DATO 14.9.93 | ETAT T PHM
JNR 920557 | REG.NR
P GB 009/236
S

Gol kommune

3550 GOL

| DERES REF. | VPR REF. (BES OPPGITT VED SVAR) | DATO |
|---|---|---|
| | 93/2016 ME<br>ark. 723.8 | 31.08.1993 |

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

Fylkesmannen syner til Gol bygningsråd sitt vedtak av 11.12.1992. Ein seier seg lei for at saka ikkje har vorte handsama før nå.

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforskrifta sine krav om at trapp skal ha håndlist på begge sider.

Bygningsrådet fatta fylgjande samrøystes vedtak 11.12.1992:

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

Søknaden vert avslått."

I byggherren sin søknad om dispensasjon har han kome med fylgjande grunnar:

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

I tillegg til dei grunnane som er nemnde ovafor, skriv byggherren i si klage av 18.1.1993 at montering av eventuell håndlist vil vanskeleggjera båretransport og transport av større ting.

Postadresse
Fylkeshuset
3020 Drammen

Kontoradresse
Hauges gt. 89
3019 Drammen

Telefon
32 80 85 00

Telefax
32 89 32 36

Telex
21 619

Bygningsrådet handsama saka på ny i møtet 12.2.1993, og fatta fylgjande vedtak med 3 mot 2 røyster:

"Bygningsrådsvedtak sak B 104/92 vert oppretthalde.

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

Fylkesmannen har teke saka opp til avgjerd etter plan- og bygningslova sin § 15, jf. rundskriv av 1.7.1986 frå Kommunal-departementet og Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen sine merknader:

I kapittel 44:34 i byggjeforskriftene heiter det:

"Håndlist

Trapp/rampe skal ha solid håndlist på begge sider. Håndlist skal gi godt grep."

Ein viser og til kapittel 44:31 i byggjeforskriftene, der det heiter:

"Trapp/rampe skal utformes slik at den er sikker for bruker og hensiktsmessig i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der."

I plan- og bygningslova sin § 7 heiter det m.a.:

"Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse eller plan, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan eller fra bebyggelsesplan."

Bygningsrådet er i medhald av denne paragrafen gjeven heimel til å dispensere frå byggjeforskriftene. Det må ligge føre særlege grunnar for at dette kan bli gjort.

I opplysningane til sak nr. B 0014/93 av 12.2.1993 heiter det m.a.:

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

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

Før saka vart handsama i møtet 12.2.1993 var bygningsrådet på synfaring. Under synfaringa vart det m.a. peika på at håndlist på det rekkverket som allereie er ført opp, ikkje gjev godt

nok grep.

Fylkesmannen er ikkje einig med byggherren i at fordi om trappa er brei, vil ikkje håndlist på utvendig side ha nokon funksjon. Ein må og tenkje på at trappa skal vera utforma, slik at ho er sikker ved passering m.v. Det er, etter fylkesmannen si vurdering, difor nødvendig med rekkverk med håndlist på både sider av trappa, jf. dei føresegnene i kapittel 44 i byggjeforskriftene som er nemnde ovafor.

Idet ein viser til overnemnde, og etter ei samla vurdering, finn fylkesmannen, på same måten som bygningsrådet, at det i denne saka ikkje ligg føre slike "særlige grunner", som kan gje grunnlag for dispensasjon frå byggjeforskriftene.

Fylkesmannen finn etter dette at bygningsstyremaktene har heimel for sitt vedtak, og at det skjønn som er gjort er rimeleg.

Klaga blir etter dette ikkje teken til fylgje.

./. Dokumenta i saka vert returnert.

Etter fullmakt

Terje Selvig
avdelingssjef

Marit Granum Ellestad
Marit Granum Ellestad

Saksbehandler: Marit Granum Ellestad, telefon: 32 80 87 53

Kopi: Petter Kristiansen A/S, 3579 Torpo

Olav Medgard, Bjørkevn. 4, 3550 Gol

**MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDET**

SAK NR. B 0090/93

| Møtedato: | Journalnr.: | Arkivnr.: | Saksbehandler: |
|---|---|---|---|
| 08.10.93 | 03332/93 | | PHM |

---

**BYGNINGSRÅDET: REFERATSASKER I MØTE 08.10.1993**

**A) PETTER KRISTIANSEN A/S: KLAGE - DISPENSASJON FRÅ BYGGJEFORSKRIFT.**

Fylkesmannen i Buskeerud, kalgeavgjerd, brev 31.08.93.

Klage ikkje teka til fylgje.

Gol, 20.09.1993 Eilev Øynebråten - teknisk sjef -

**BYGNINGSRÅDET I MØTE 08/10-93**

...

V E D T A K (samrøystes):
Bygningsrådet tek sakene til etterretning.

Utskrift sendt til:

# GOL KOMMUNE

Petter Kristiansen A/S

Gol, 27.10.94

3579 TORPO

| Journalnr.: | Arkivnr.: | Saksbehandler: |
|---|---|---|
| 92/05571 | 009/236 | PHM |

PETTER KRISTIANSEN A/S: TERASSEHUS I NØBBELIE
VEDKOMANDE TRAPP OG HANDLIST

Bakgrunn: Fylkesmannen i Buskerud, avgjerd i klagesak, brev 31.08.94.

Synfaring 12.10.94

Til stades: PK v/ Ole Martin Olsen
Håvard Slåtten
Gol Kommune v/ Per- Helge Myklebust

Ansvarshavande for byggjearbeidet er Erik Eskild.

Det er tidlegare utferda midlertidig bruksløyve/ ferdigattest for desse eigedomane:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| snr. | 1 | (Nøbbelia 17) | ferdigattest | 24.03.93. |
| " | 2 | ( " 23) | midlertidig bruksløyve | 05.03.91. |
| " | 3 | ( " 19) | " " | " |
| " | 4 | ( " 25) | " " | 24.03.93. |
| " | 5 | ( " 21) | " " | 05.03.91. |

Trapp aust om bygget:
Det er sett opp tilsvarande rekkverk med handlist på austsida av trappa som tidlegare var sett på vestre side.

Handlist på topp av rekkverket kunne med fordel hatt betre grep. Det er ikkje godt grep for born.

Trapp vest om bygget:
Tidlegare oppsett rekkverk på vestsida. Det er sett opp rund handlist dels på husfasade (austre side av bygget) og dels også på vestre side. Handlista gjev særs godt grep og kan også nyttast av born.

94009847.BR1/TXTPHM

Adresse: 3550 Gol
Telefon: 32 07 41 00
Telefax: 32 07 58 72
Bankgiro: 2324.05.00051
Postgiro: 0814 5498407
Postgiro skatt: 1 20 61 76

Handlist nummer to nedanfrå forlengast. Vidare må det settast opp ei tredje handlist langs skrå rampe.

Konklusjon:
Med justeringar som nemnt for vestre trapp er begge trappeløpa godt utrusta med rekkverk. Vestre trapp er då også godt utrusta med handlist. Austre trapp har handlister som gjev noko dårlegare grep især for born, men og for personar med t.d. leddgikt.

Begge trappeløpa har varmekablar med automatstyring. Defekt kabel eller manglande styring vil forsterke behov for utbetring av handgrep især for born.

P. Helge Myklebust
Per Helge Myklebust
Avd.leiar

UTSKRIFT TIL:
Håvard Slåtten, Nøbbelie 23, 3550 Gol
Olav Medgard, Bjørkevegen 4, 3550 Gol
Erik Eskild, Gabbrov 11, 1352 Kolsås.
} sendt 28.10.94 BBH

94009847.BR1/TXTPHM

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

BYGGHERRE: Elektriker-Service
3550 GOL
MELDER: Petter Kristiansen A/S
3579 TORPO
ANSVARSH.: Erik Eskild
Gabbrov 11, 1352 KOLSÅS

# FERDIGATTEST

Med henvisning til sak B 0114/90, møtedato 08.10.90, byggetillatelse gitt 28.08.90, og midlertidig brukstillatelse gitt 05.03.91 (Nøbbelie 19), 05.03.91 (Nøbbelie 21) og 05.03.91 (Nøbbelie 23) gis herved ferdigattest for:

BYGGEARBEID: TERASSEHUS - NYBYGG
EIENDOM: GNR. 0009 BNR. 0236
BYGGESTED: "Vikofeltet", 3550 GOL

**MERKNADER:**

Kontroll av arbeidet er utført og i henhold til pbl. § 99 nr. 1, blir med dette ferdigattest gitt for:

| | | |
|---|---|---|
| [ ] | Hele bygget | |
| [X] | Følgende del av bygget: | Bueiningane med adresse Nøbbelie 19, Nøbbelie 21 og Nøbbelie 23, henholdsvis seksjonsnr. 3, 5 og 2. |

Bygningen eller deler av den må ikke tas ibruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning av bygningsrådet.

Evt. andre merknader:
- Eier må til enhver tid påse at brannslukningsutstyr og røykvarslere er på plass og fungerer forskriftsmessig.

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

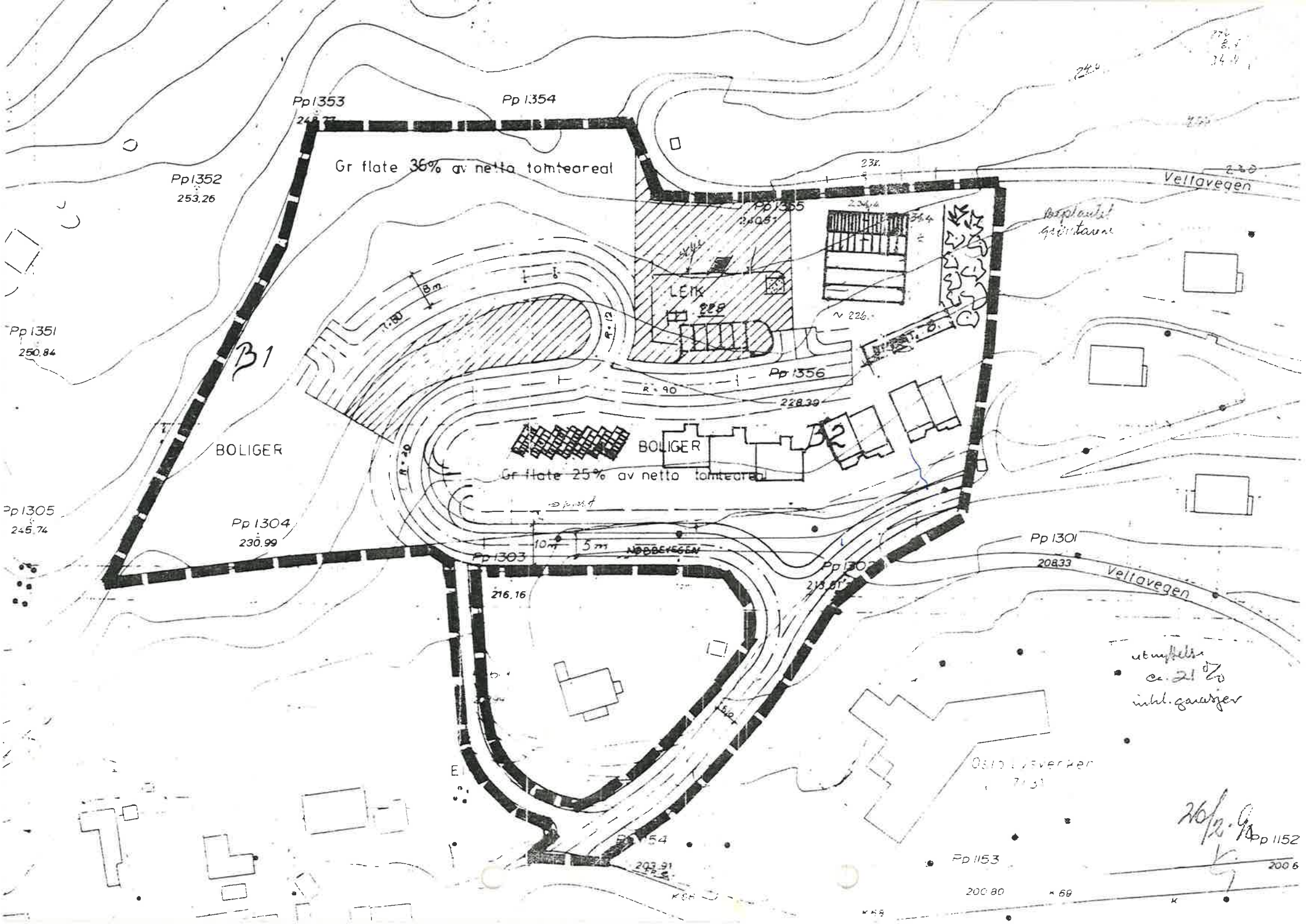
Gol, den 05.12.94
for bygningssjefen

Atle Magne Strandos, Ing.

Kopi sendt: Gol likningskontor, her
Teknisk tegner, her (GAB)
Komm.tekn.avd., her (komm. avg.)

Sendt 5/12-94 amus.

94011157.FAA/TXTAMS


Pp1353
Pp 1354
Pp1352
253,26
Gr flate 36% av netto tomteareal
Pp1355
LEIK
Pp 1356
B1
BOLIGER
B2
BOLIGER
Gr flate 25% av netto tomteareal
Pp1351
250,84
Pp1305
245,74
Pp 1304
230,99
Pp1303
216,16
Pp1302
Pp 1301
208,33
Veitavegen
NØBBELVEGEN
Pp 1154
203,91
Pp 1153
200,80
Pp 1152
200,6
utnyttelse
ca. 21 %
inkl. garasjer
8m
10m
5 m

STIKNINGSRAPPORT: 12.07.1990

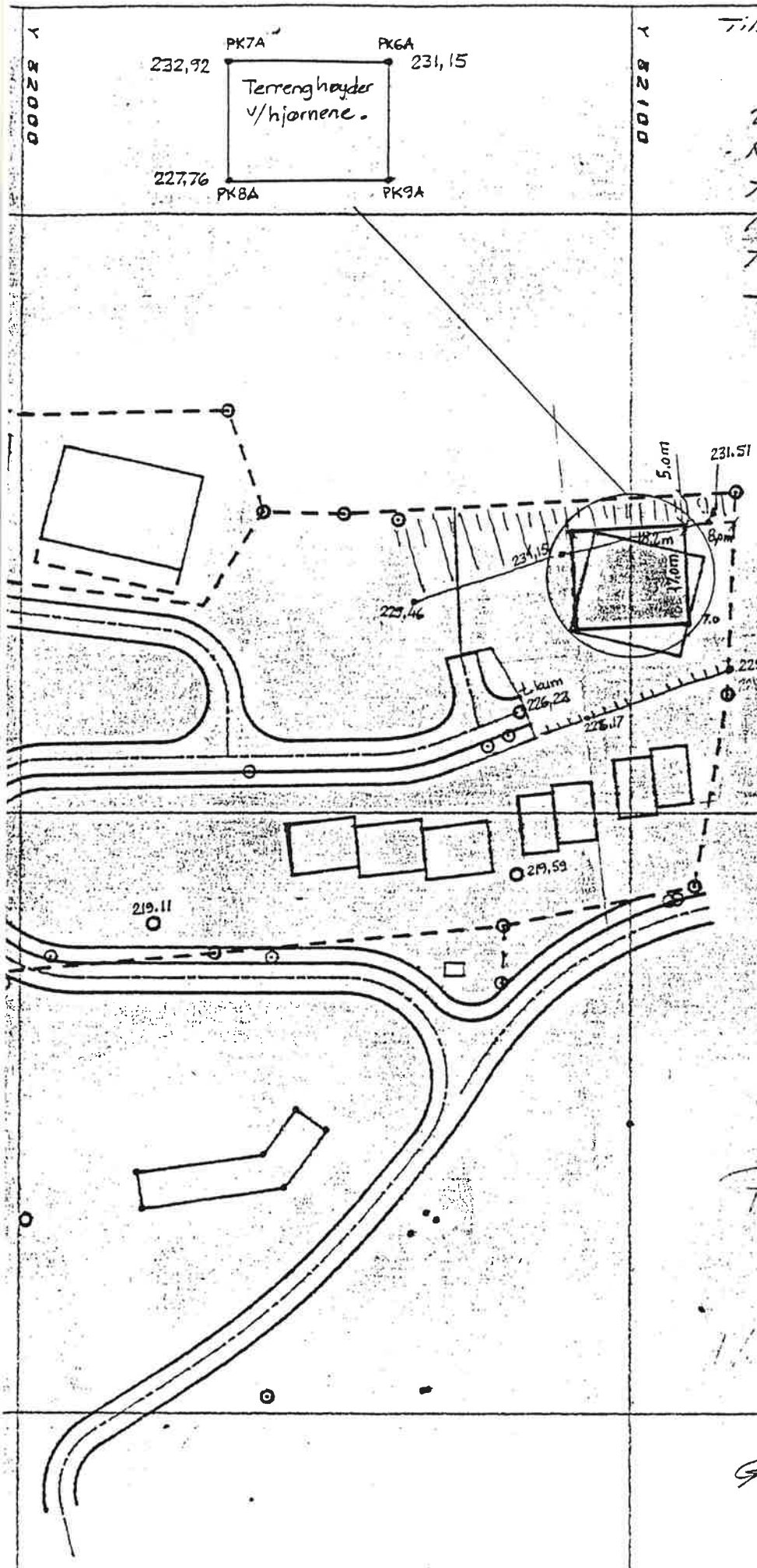
Tilstede: Morten Bogstad, Torbjørn Hoff } Peter Kristian a/s

Plassering:
- Nordre langvegg parallelt og 5,0m fra nordre grenselinje.
- NØ. hjørne på terrassebygg 8,0m fra østre grenselinje.

Høyde:
Angitt høyde topp ferdig gulv i uetg. (garasje) H = 226,50 m.

VEGNIVÅ ≈ 226,25

Plassering er farget rødt!




28/8.90
Per-Helge Nyhelgard

Mål = 1:1000

Godkjent 12.07.1990
Ola Bjørke

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3324 - GOL |
| Gårdsnummer: | 9 |
| Bruksnummer: | 236 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 08.07.2026 kl. 15:12 |
| 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: | |
| Etableringsdato: | 08.05.1990 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Ja |

### Arealrapport

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

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

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

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6729699 | 498485 | | 1 523,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**
**Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | 10.09.1990 | | | | |
| Seksjonering | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0617 - 9/236 | 0 | |
| | | Mottaker | 0617 - 9/236/0/4 | 0 | |
| Seksjonering | 10.09.1990 | | | | |
| Seksjonering | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0617 - 9/236 | 0 | |
| | | Mottaker | 0617 - 9/236/0/3 | 0 | |
| Seksjonering | 10.09.1990 | | | | |
| Seksjonering | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0617 - 9/236 | 0 | |
| | | Mottaker | 0617 - 9/236/0/2 | 0 | |
| Seksjonering | 10.09.1990 | | | | |
| Seksjonering | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0617 - 9/236 | 0 | |
| | | Mottaker | 0617 - 9/236/0/1 | 0 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 08.05.1990 | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0617 - 9/233 | −1 524 | |
| | | Mottaker | 0617 - 9/236 | 1 524 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse | Status | Tinglysing / Endret dato | Matrikkelføring Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 15.04.2026 | | | 0617brs | 15.04.2026 |
| Annen forretningstype | 2026/1057 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 3324 - 9/236 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 26.11.2009 | | | 0617ohk | 26.11.2009 |
| Kart- og delingsforretning | | | | | |

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

## Adresser

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

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

| Adressetype | Adressenavn / Adressetilleggsnavn | Adressekode / Kildekode | Adressenr / Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Nøbbelie | 2140 | 21 | | | Grunnkrets | 0104 | Gol tettstad aust | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 4 | Golreppen | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 04080304 | Gol og Herad | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 6729695 | 498515 | Postnr.område: | 3550 | GOL |
| | | | | | | Tettsted: | 2061 | Gol |

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

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

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

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

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 96 | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 2 | 148 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 2 | 148 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 145 | 0 | 145 | 0 | 0 | 0 |

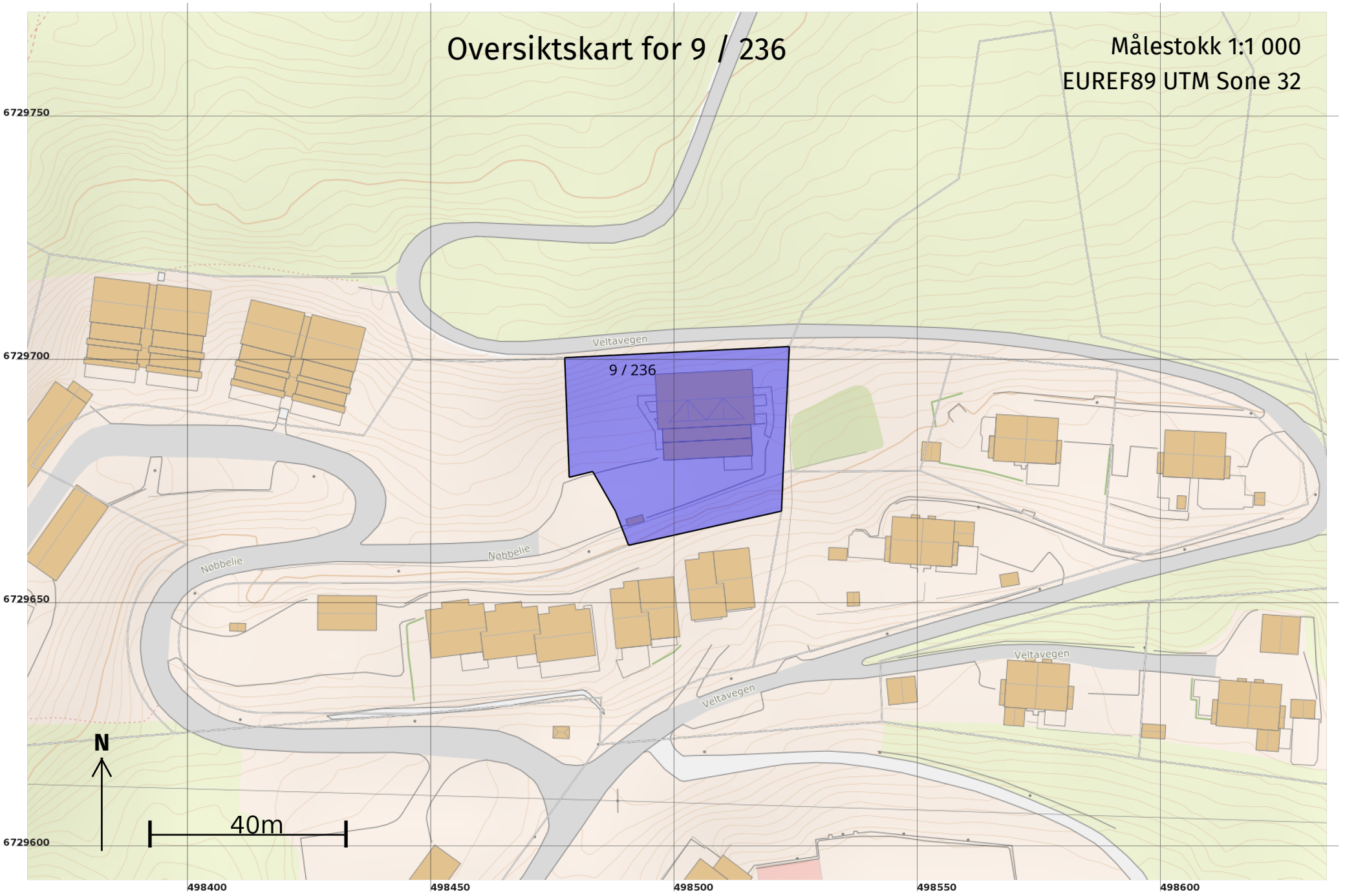
### Bruksenheter

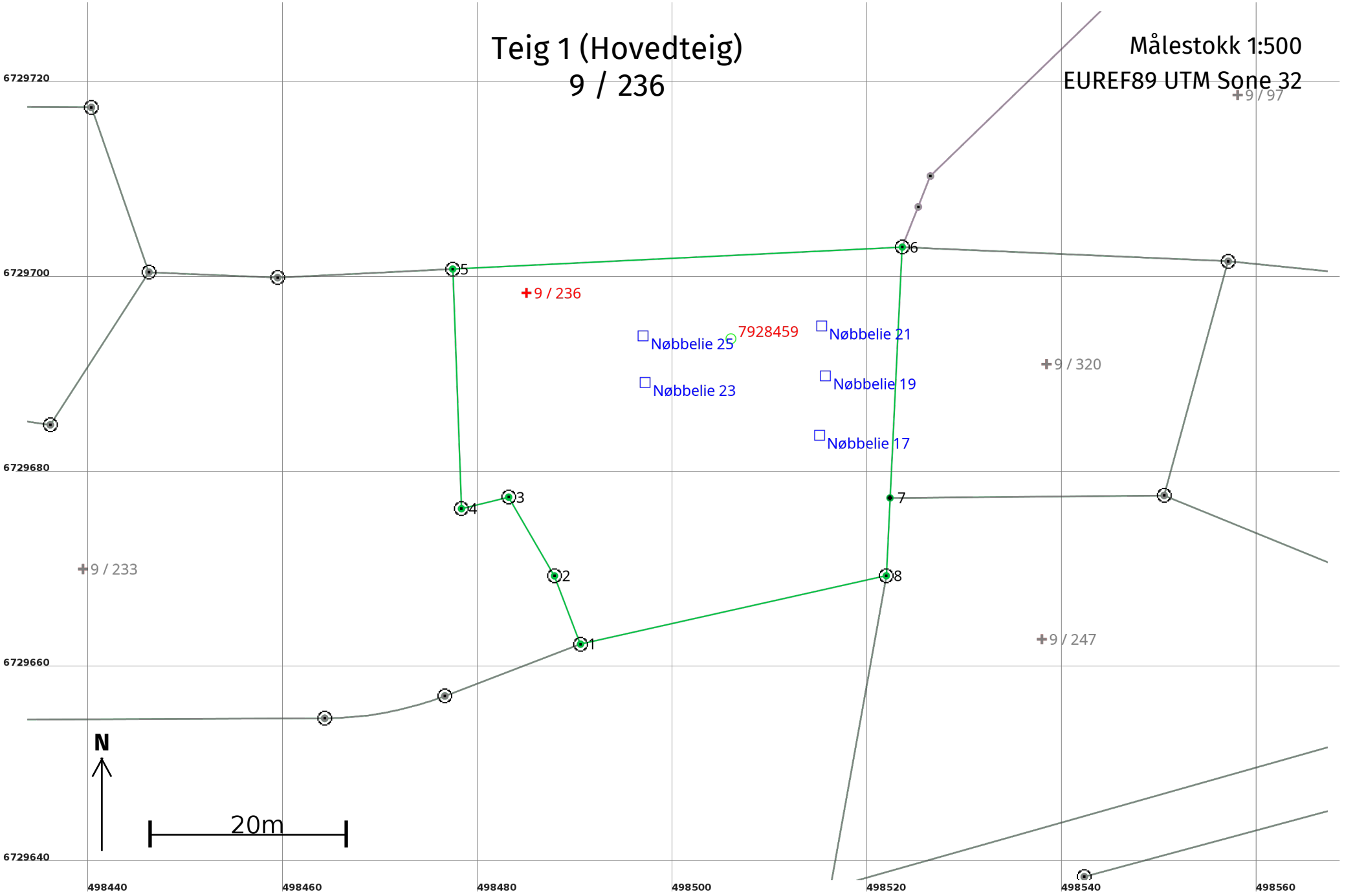
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2140 Nøbbelie 17 | U0101 | Bolig | 74 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 9/236/0/1 |

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2140 Nøbbelie 19 | H0101 | Bolig | 74 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 9/236/0/3 |
| 2140 Nøbbelie 21 | H0201 | Bolig | 122 | 4 | Kjøkken | 2 | 1 | 9/236/0/5 |
| 2140 Nøbbelie 23 | H0101 | Bolig | 74 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 9/236/0/2 |
| 2140 Nøbbelie 25 | H0201 | Bolig | 122 | 4 | Kjøkken | 2 | 1 | 9/236/0/4 |

## Kontaktpersoner

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


Oversiktskart for 9 / 236
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 236
Veltavegen
Nøbbelie
Nøbbelie
Veltavegen
Veltavegen
N
40m
6729750
6729700
6729650
6729600
498400
498450
498500
498550
498600


Teig 1 (Hovedteig)
9 / 236
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6729720
6729700
6729680
6729660
6729640
498440
498460
498480
498500
498520
498540
498560
9 / 97
9 / 236
9 / 320
9 / 233
9 / 247
7928459
Nøbbelie 25
Nøbbelie 21
Nøbbelie 23
Nøbbelie 19
Nøbbelie 17
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 523,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6729699 **Øst:** 498485

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

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


Y 498320
6729775
Y 498597
X 67297
9/97
9/236
9/320
9/248
9/233
9/247
9/235
9/234
9/63
9/245.3
Pp 1304
230,99
Pp 1356
228,39
Gr flate 25% av netto fortettet
29
27
31
25
21
23
19
17
22
20
14
12
13
15
9
11
10
3
7
6
8
5
4
1
2
N
Gbnr. 9/236/0/2 - Nøbbelie 23
- planutsnitt - reguleringsplan for Nøbbelie/Del av Viko 9/3
08.07.2026
Målestokk 1:1000
Gol kommune
6729585
Y 498319
X 67295
Y 498597

Gol kommune

AMBITA AS

Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

| Dykkar ref | Vår ref | Dato |
|---|---|---|
| 9312507/e-post 25062026 | 2026/2033-2 | 08.07.2026 |

## Gbnr. 9/236/0/2 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bueining - Nøbbelie 23

Avdelinga for Plan og utvikling viser til førespurnad datert 25. juni og postført 26. juni 2026. Vi kan gje følgande opplysningar om eigedomen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| GNR.<br>9 | BNR.<br>236 | SNR.<br>2 | |
| HEIMELSHAVAR:<br>Vilde Skrindo Granberg | | Eigardel:<br>1/1 | Del i sameiget:<br>150/990 |
| ADRESSE:<br>Nøbbelie 23 – H0101 | | POSTNUMMER:<br>3550 | POSTSTED:<br>Gol |
| OPPMÅLT AREAL FOR EIGEDOMEN:<br>Om lag 1 523,1 $m^2$ | | ETABLERINGSDATO:<br>08.05.1990 | |
| Bruksareal bustadbygg/bueining:<br>537 $m^2$/ 74 $m^2$ | | | |

Eigedomen er frådelt 8. mai 1990. Den er sidan delt opp i 5 seksjonar til bustadføremål. Seksjonane har ikkje tilleggsdelar i grunn.

| | |
|---|---|
| Kommunedelplan for Gol tettstad 2024-2036 | Reguleringsplan for Nøbbelie (del av Viko) |
| Plan-ID: 2016003 | Plan-ID: 1988004 |
| Føremål: boligbebyggelse – eksisterande | Føremål: byggeområde – bustader |
| Vedteke av Gol kommunestyre 10. desember 2024 i sak K 085/24 | Vedteke av Gol kommunestyre 6. juli 1988 i sak K 175/88, seinare revidert |

Kommunestyret har vedteke kommunedelplan for Gol tettstad i medhald av plan- og bygningslova § 11-15. Område BN1 Leirhaugen er unnateke rettsverknad, jamfør

pbl. § 11-16. Planvedtaket er kunngjort laurdag 11. januar 2025.

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

**Byggesak:**

| | |
|---|---|
| Oppføring av terrassehus | : byggeløyve gitt 28. august 1990 i sak B 056/90 |
| Mellombels bruksløyve Nøbbelie 21 | : 5. mars 1991 |
| Ferdigattest Nøbbelie 19, 21 og 23 | : datert 5. desember 1994 |

Eigedomen er seksjonert og dokumenta er tinglyste 10. september 1990. Kommunen har ikkje vore involvert i saksbehandling av begjæringa. Kommunen har heller ikkje kopi av dei tinglyste dokumenta.

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 del av fylkesveg 2914 (Sentrumsvegen frå riksveg 7), vidare på kommunal veg (arm av Heradvegen forbi Hafslund AS) og deretter vidare på privat vegsamband Veltavegen/Nøbbelie.

**Vatn og avløp:**
går via kommunalt ledningsnett. Vi har ikkje informasjon om når tilkobling er gjennomført.

**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.

Vi har ikkje informasjon om at det er gjennomført brannforebyggande tilsyn i bueininga, eller utført feiing av eventuell pipe.

**Kommunale avgifter:**
For seksjon 2 er samla **kommunale avgifter for 2025** på **22 842 kroner**. Av dette er **eigedomsskatten 1 594 kroner**, det resterande beløpet omfattar renovasjon, vatn og avløp – fastledd og etter målt forbruk. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021. Fakturaer for **1. halvår 2026** er på **10 389 kroner**. Av dette er **eigedomsskatten 797 kroner**.

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 Plan og utvikling, medan spørsmål om andre kommunale avgifter kan rettast til kommunalteknisk avdeling.

Gol kommune er null-konsesjonskommune.

*Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.*

Med helsing

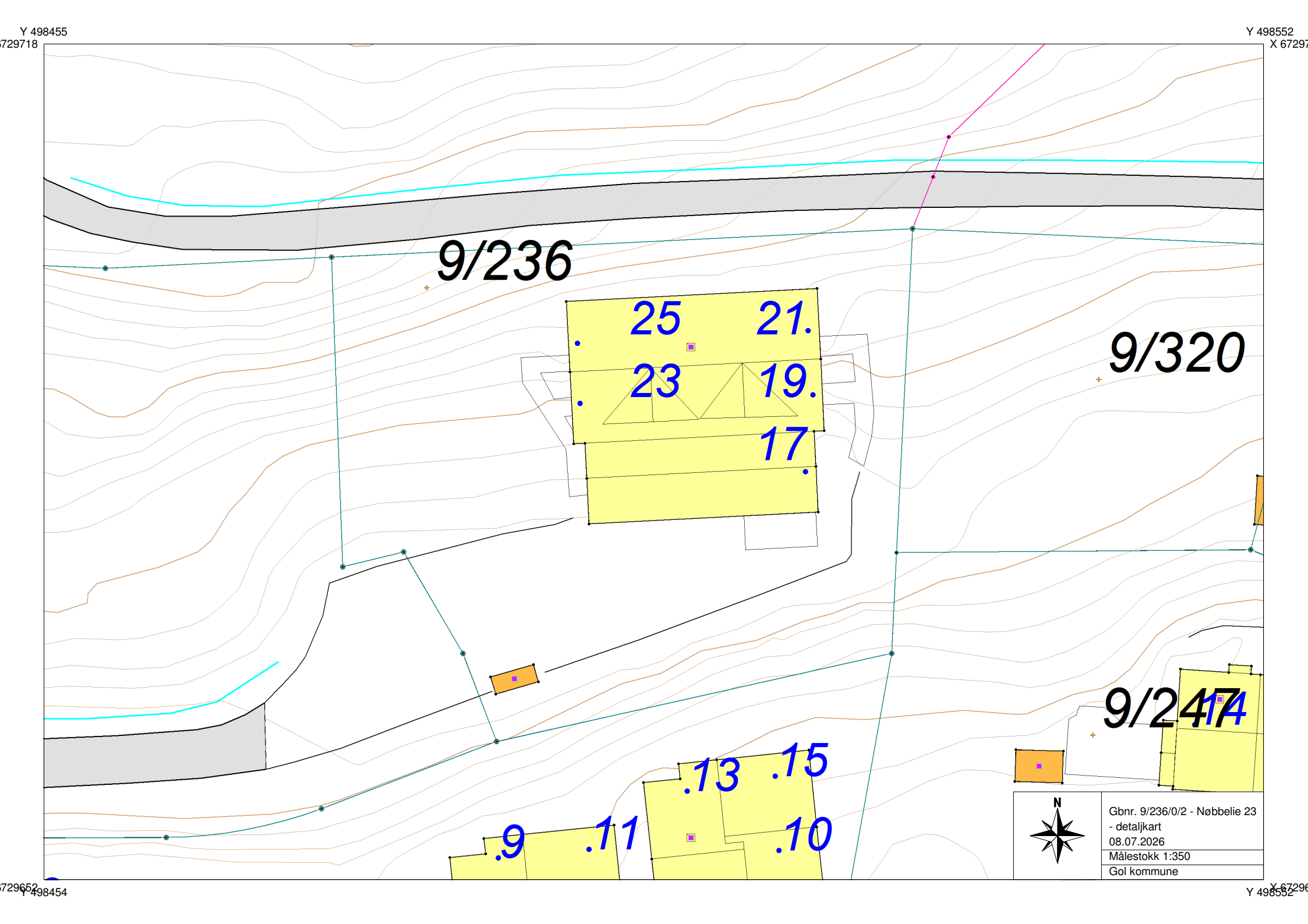
Sigrid Breivik

teknikar

*Elektronisk utan signatur*

Vedlegg:

1 Gbnr 9-236-0-2 - matrikkelbrev
2 Gbnr 9-236 - matrikkelbrev juli 2026
3 Gbnr 9-236-0-2 detaljkart
4 Gbnr 9-236-0-2 - oversiktskart 2026
5 Gbnr 9-236-0-2 - planutsnitt reguleringsplan - Del av Viko
6 Tegnforklaring - Nøbbelie (del av Viko)
7 Føresegner - Nøbbelie (del av Viko), 1988004
8 Gbnr 9-236-0-2 - planutsnitt KDP Gol tettstad 2024
9 KDP Gol tettstad 2024-2036 - føresegner - planID 2016003
10 Gbnr 9-236 byggesak - terrassehus
11 Gbnr 9-236 - tegninger terrassehus


Y 498455
X 6729718
Y 498552
X 67297
9/236
25
21.
23
19.
17
9/320
9/247
4
.13
.15
.9
.11
.10
N
Gbnr. 9/236/0/2 - Nøbbelie 23
- detaljkart
08.07.2026
Målestokk 1:350
Gol kommune
X 6729652
Y 498454
Y 498552
X 67296

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3324 - GOL |
| Gårdsnummer: | 9 |
| Bruksnummer: | 236 |
| Festenummer: | |
| Seksjonsnummer: | 2 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 08.07.2026 kl. 15:12 |
| 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: | Seksjon |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 10.09.1990 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Sameiebrøk: | 150 / 990 i matrikkelenhet 9 / 236 |
| Formål seksjon: | Boligseksjon |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 140997 | GRANBERG VILDE SKRINDO | | Nøbbelie 23<br>3550 GOL | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 140997 | GRANBERG VILDE SKRINDO | | Nøbbelie 23<br>3550 GOL | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

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

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

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

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 96 | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 2 | 148 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 2 | 148 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 145 | 0 | 145 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

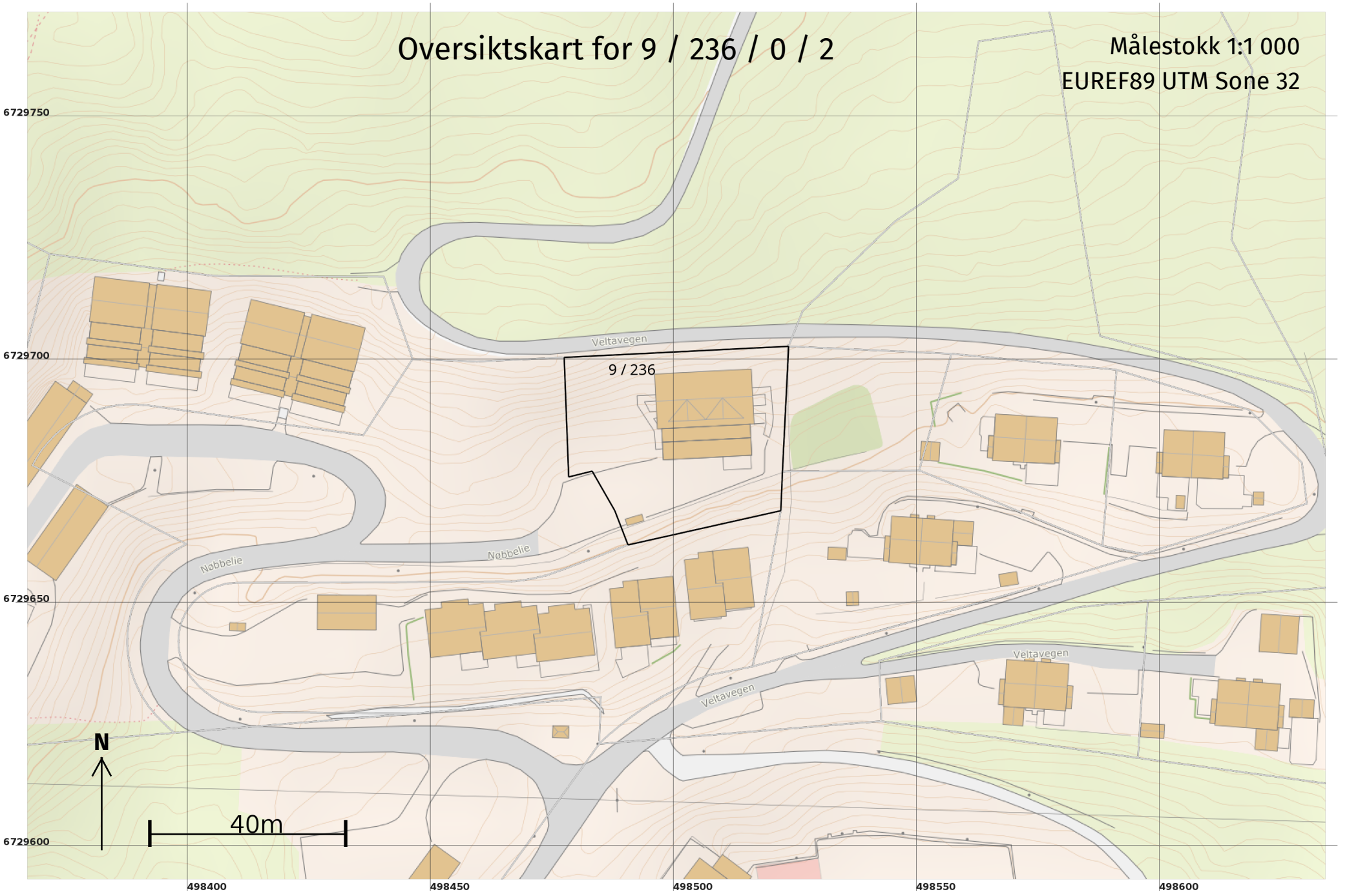
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2140 Nøbbelie 23 | H0101 | Bolig | 74 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 9/236/0/2 |

### Kontaktpersoner

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

# Oversiktskart for 9 / 236 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



DAGBOKFØRT
10.09.90 004608
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

# Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:
**ADV. FIRMAET FØYEN & CO. ANS**
**3550 GOL**
**TLF. 067 - -74 544**

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| | Gol | 9 | 236 | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2] | Navn |
|---|---|
| 2906 62 [redacted] | Ivar Roe |
| | |
| | |
| | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordningsliste

| S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] | S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] | S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] | S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] | S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] | S.nr. | For-mål [3] | Brøk (teller) [4] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 150 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 150 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 150 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 270 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 270 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | | | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | | | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | | | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | | | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 990 = nevner: 990

**4. Supplerende tekst [5]**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

—

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

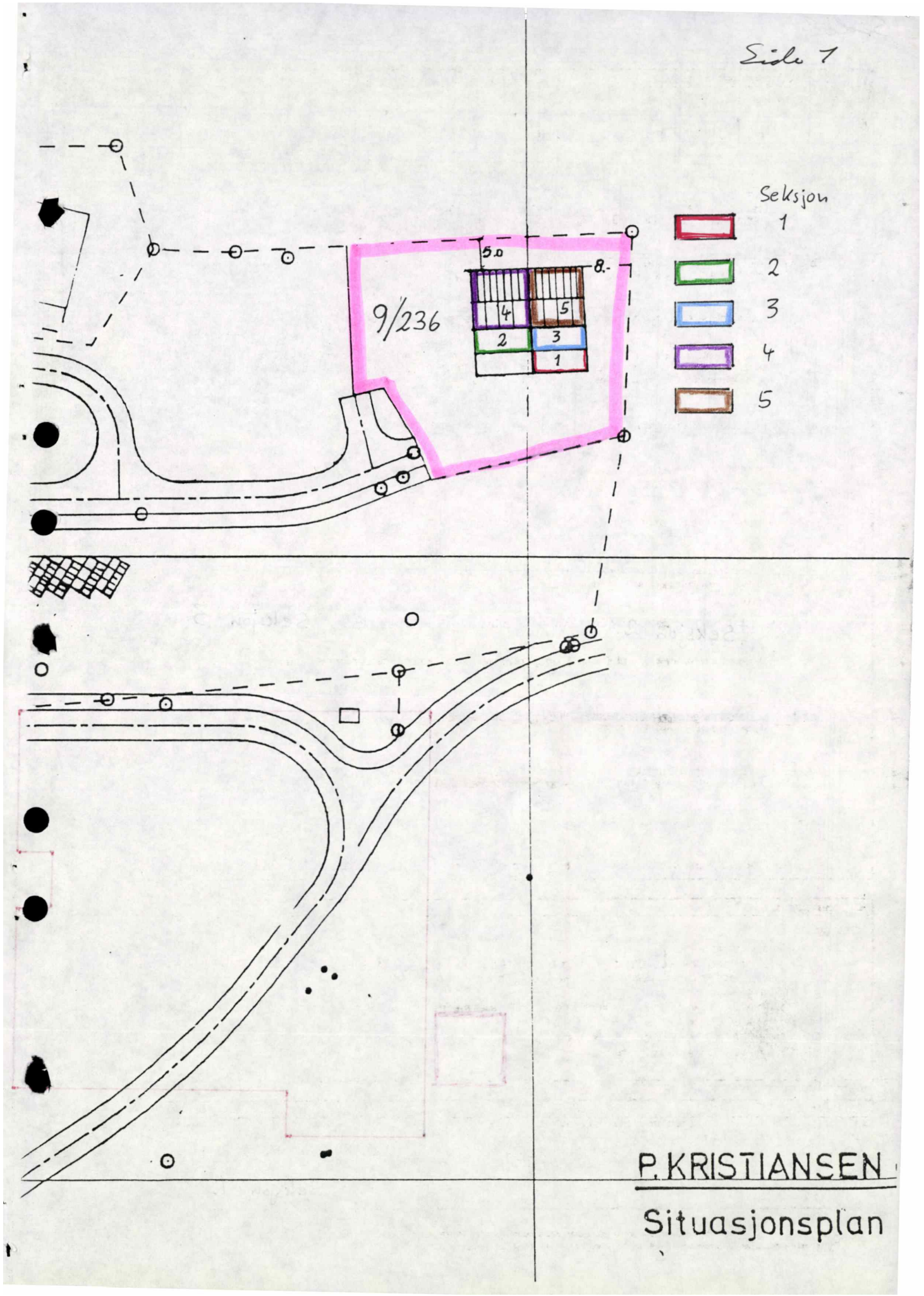
Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

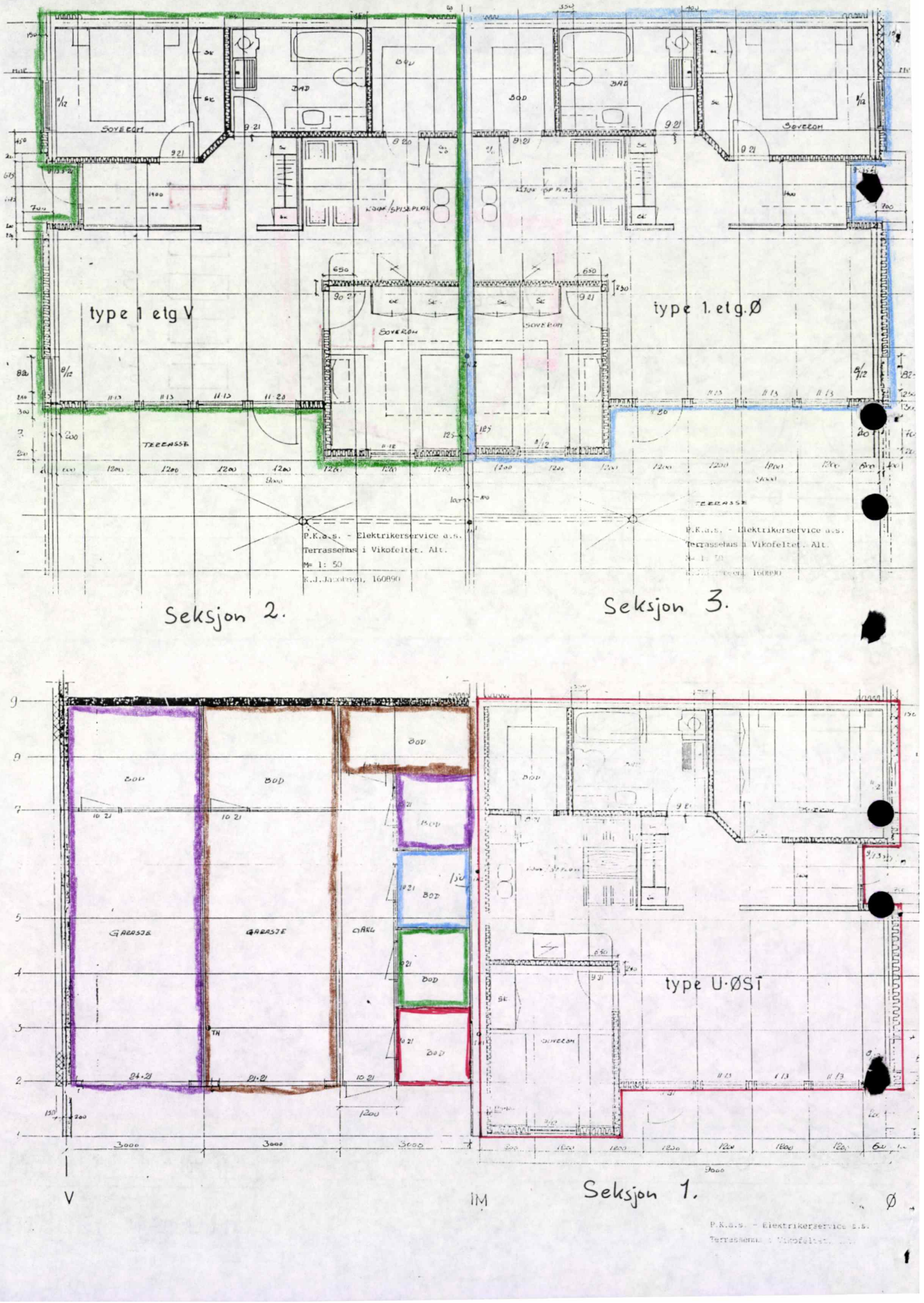
**7. Underskrift**

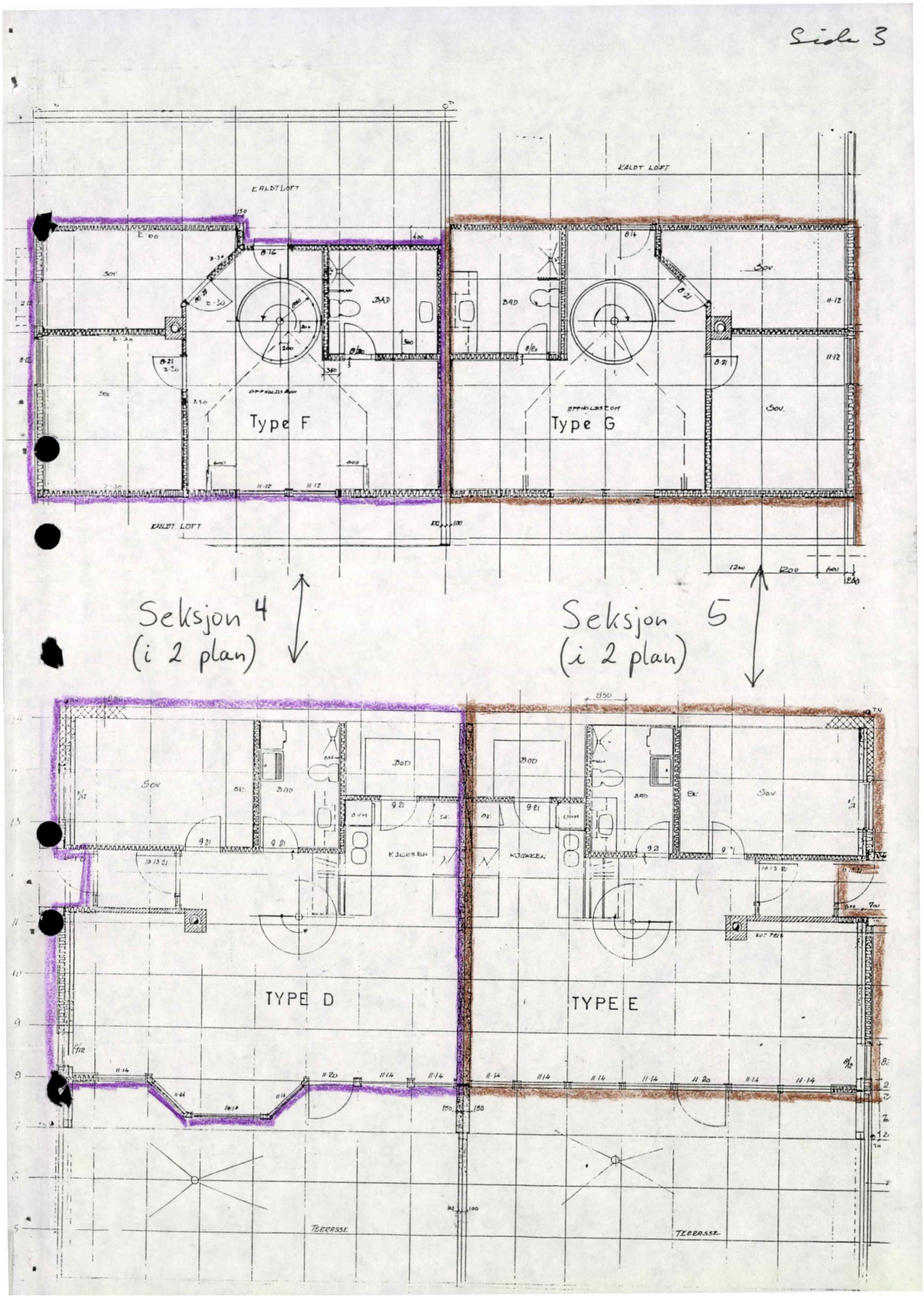
| Sted | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| Gol | Ivar Roe |
| Dato 28/8-90 | |

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.


Side 1
Seksjon
1
2
3
4
5
9/236
5.0
8.-
4
5
2
3
1
P. KRISTIANSEN
Situasjonsplan

Side 2


type 1 etg V
type 1. etg. Ø
Seksjon 2.
Seksjon 3.
type U·ØST
Seksjon 1.
V
M
Ø


Side 3
KALDT LOFT
Type F
Type G
Seksjon 4
(i 2 plan)
Seksjon 5
(i 2 plan)
TYPE D
TYPE E
TERRASSE
TERRASSE

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00294712 | 01.07.2026 | 335260001 |

**Ident**
1990/4608/22

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

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nøbbelie 23, 3550 GOL** | |
| Dato for energimerking<br>**05.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-319966** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**7928459** |
| Gårdsnummer<br>**9** | Bruksnummer<br>**236** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1991** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**76,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**70,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**236,43 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**280,94 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**19 666 kWh** |

# Nøbbelie 23, 3550 GOL

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Nøbbelie 23, 3550 GOL

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

#### Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse**
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendoms-meglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

## Klagemuligheter

**Tvisteløsning og klageorgan**
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

**Finansklagenemda**
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

**Lovgivning og verneting**
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

**Om Gjensidige**
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

#### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

#### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

# Nøbbelie 23

Nabolaget Gol sentrum/Gol aust - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Gol Bakeri<br>Linje 139, 330, 332, 360 | 8 min<br>0.7 km |
| Gol stasjon<br>Linje F4 | 11 min<br>1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Gol skule (1-10 kl.)<br>484 elever, 29 klasser | 4 min<br>2.7 km |
| Gol vidaregåande skule<br>400 elever | 4 min<br>1.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| St1 Lading Gol | 11 min |
| Rema 1000 Gol | 13 min |

«Fantastisk utsikt, frisk luft, trygt miljø. Nærhet til fjell, skog og uendelige turmuligheter. Stille, men gåavstand til sentrum. Kort vei til barnehage, skole, butikk og jobb»

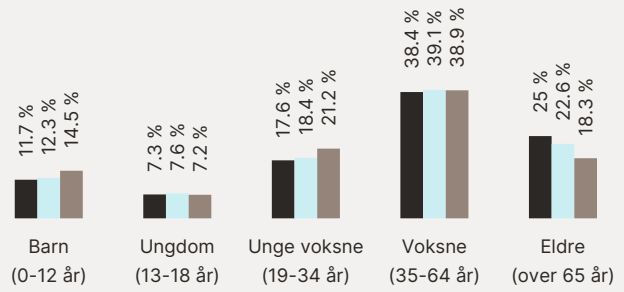
Sitat fra en lokalkjent

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

### Naboskapet
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gol sentrum/Gol aust | 1 829 | 1 125 |
| Gol | 3 211 | 1 862 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Breidokk barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 17 min<br>1.4 km |
| Ny barnehage Fra 01.01.2027 | 20 min |
| Ny barnehage Fra 01.01.2027 | 20 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Gol<br>Søndagsåpent | 12 min<br>1 km |
| Kiwi Gol<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>1.9 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

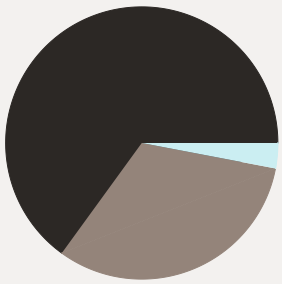
### Gateparkering
Lett 93/100

### Støynivået
Lite støynivå 88/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Breidokk. Balløkke<br>Ballspill | 2 min<br>1.4 km |
| Hagaskogen balløkke<br>Ballspill | 18 min<br>1.6 km |
| Gol Gym | 19 min |

## Boligmasse

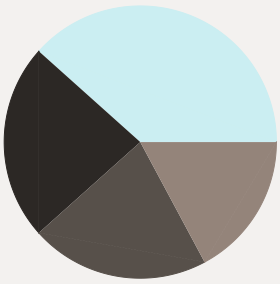


- 65% enebolig
- 3% blokk
- 32% annet

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Kremmartunet | 4 min |
| Boots apotek Gol | 20 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |

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






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

# 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.