



Tilstandsrapport

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

 Enebolig

 Rundingen 23, 3550 GOL

 GOL kommune

gnr. 14, bnr. 290

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21693-1331

Referansenummer: DI1531

Foretak: Drammen Takstsenter AS

Takstingeniør: Gaute Garnås



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

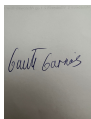
DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042



Drammen [Takstsenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong.

Boligen er på 1 etasje og en innredet underetasje. Det er en frittliggende garasje.

Parkering på egen grunn og i garasje.

Hele underetasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold som stue og soverom.

Boligen er fra 1972, det har blir utført utbedringer som tak. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Det nevnes spesielt konstruksjoner som våtrom og drenering som må påregnes påkostning.

Kunden / rekvierten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for oppdatering.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Undertaket består av rupanel. Det er opplyst at tekkingen ble utskiftet i 2018/2019.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål. Beslag på vindusbrett.

Nedløp og beslag ble skiftet i sammen med taket.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning,

Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak. Loft er isolert med mineralull.

Konstruksjonen er innvendig luftet.

Vinduer er utført i tre med isolerglass og stammer fra byggeår.

Standard inngangsdør av tre ved trapp og entre.

Terrassedør av tre med glassfelt fra soverom og stue.

Terrassedør fra soverom er utskiftet i 2019.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse med adkomst fra stue, med tretrapp ned til terreng.

Terrassen har et gulvareal på ca. 17 m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregneret/behandlet treverk. Rekkverk er utført i tre, Terrasse ut fra stue har nye og bord og nye rekkverk.

Deler av terrassen er takoverbygget.

Terrasse med adkomst fra soverom. Terrassen har et gulvareal på ca. 6 m². Den består av trekonstruksjon bygget opp med bjelker av treverk, med gulv tekket med impregneret/behandlet treverk.

Rekkverk er utført i tre.

Betong trapp ved inngangsparti, tekket med fliser.

Det er montert varmekabler i trapp.

Trapp bygget i nyere tid.

Tillaget enkel tre trapp fra terrasse til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje.

Parkett og belegg på gulv.

Vegger er tekket med panel og tapet.

tak et tekket med himlingsplater.

kjeller.

Gulv er tekket med parkett i stue og teppe på soverom, synlig

betong og belegg på resterende

Vegger er tekket med panel og synlig betong

Tak er tekket med panel

I boligen er det et betongdekke i kjelleren.

På stue og soverom i kjelleren er det lagt tilfarergulv på betong.

Mellom kjeller og 1. etasje er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.

Det er mursteinspipe.

Vedovn i stue i 1. etasje fra 2013.

Vedovn i kjeller.

Hele kjelleren ligger under bakkenivå.

Gulv er tekket med parkett i stue og teppe på soverom, samt synlig betong og gulvbelegg i øvrige rom.

Vegger er utført med panel og synlig betong.

Himling er tekket med panel.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk på en side, ikke håndlist.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble renoveret i 2011.

Belegg på gulv og baderoms plater på vegg.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Panel på innvendig tak.

Gulv tekket med belegg og varmekabler.

Det er målt 10mm fall fra gulv ved dør og gulv mot dusjkabinett, fall til topp sluk er ikke målt.

Montert belegg 5cm opp terskel ved dør.

Det ligger synlig vinylbelegg under klemring i sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Det er behandlet innredning med servanttopp.

Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er kun montert naturlig ventilasjon i taket.

Tilluft via spalte under dør.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og entre/gang.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Bad

Badet er fra byggeåret.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med referanse til alder og forventet levetid på bygningsdelen.

Overflaten på gulvet består av belegg.

På veggene er det montert belegg.

I himlingen er det malte paneler.

På badet er det montert et dusjkabinett, toalett og en baderomsinnredning.

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår i kjeller.

Vaskerommet har betonggulv med ca. 3,5 cm fall.

Vegger består av synlig betong.

Tak er tekket med panel.

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er fra 1992 - og montert kjøkken fornyer på skap/fronter i 2018

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei.

Automatisk lekkasjestopper: Nei.

Til Info:

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

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber.

I kjeller er det synlig montert rør i rør som går til bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befarings.

Vannmåler og stoppekran er i kjeller.

Innvendig avløp er av plast.

Avløp opp til bad i 1 etg er fra 2011.

Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Ventil i enkelte rom og ventil i enkelte vinduer

Oppvarming er av strøm og ved.

Montert varmepumpe, montert i 2010.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Det er en standard 200 ltr bereder på vaskerom i kjeller.

Både skjult og åpent el anlegg med d skrusikringer. El tavle er ved trapp.

Anlegg er nytt i 1972, det er utført vedlikehold av anlegg i 2011.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses at deler av bygget er fundamentert til fjell.

Utover dette er det ukjent grunn

Det er ikke tegn til drenering rundt boligen.

Boligen er fundamentert med betongplate

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år Med ref til alder / byggeår er det ikke isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

[Gå til side](#)

Det er montert rekkverk på begge terrasser som er for lavt ihht dagens krav.

På stor terrasse ved stue er rekkverkshøyde målt til 76cm

På liten terrasse ved soverom er den målt til 80cm

Trapp ned til kjeller mangler håndløper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.Etasje er i samsvar med dagens bruk.

I kjeller er det, på foreliggende tegninger, ikke inntegnet eller godkjent soverom, kjellerstue eller hobbyrom. Tegningene viser kun inngang via vaskerom.

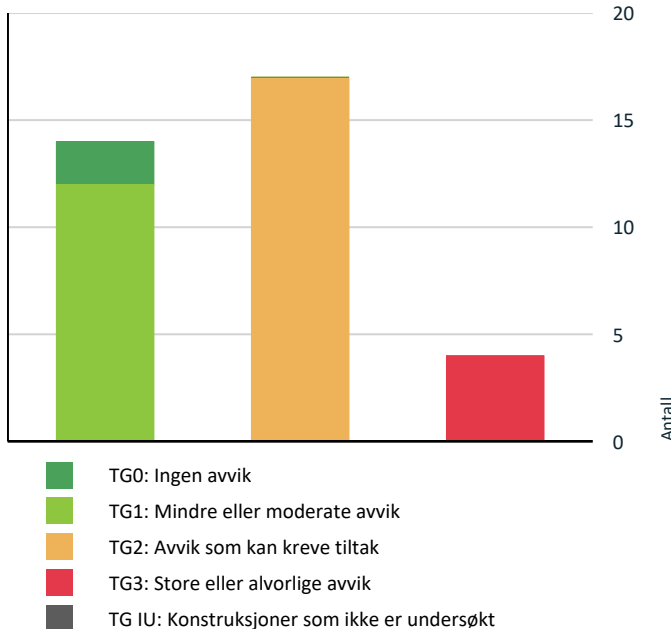
Det opplyses at bruk av kjellerarealer til varig opphold er søknadspliktig og forutsetter godkjenning fra kommunen.

Garasje

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

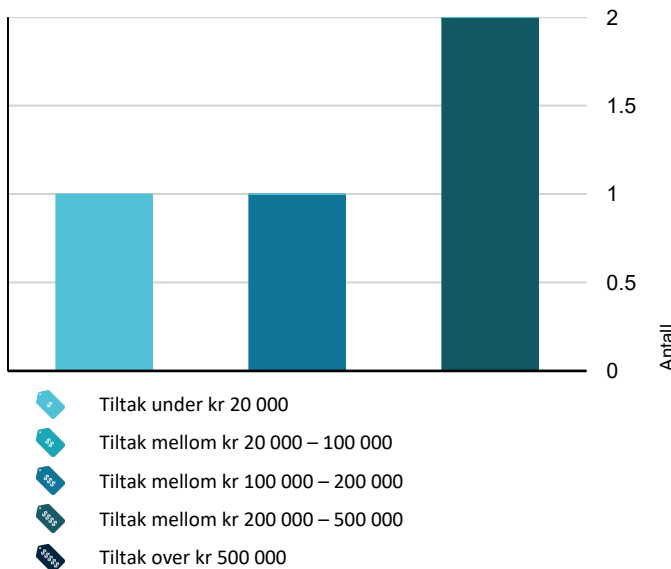
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjelleren ble det målt 35 mm høydeavvik i gang. Avvik i kjeller skyldes skjevheter i gulv støp.

I 1. etasje ble det målt 12 mm høydeavvik i stuen på under 2 meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen tegn til drering rundt boligen,

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Belegget har overlapp/skjøt midt på gulvet som er løst.

Det er fall på ca. 1,5 cm fra dør til sluk/ved dusjkabinett.

Det er sprekker i belegget ved gjennomføringer til vannrør.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Det er naturlig ventilasjon i vegg.

Det er ikke montert noen form for tettesjikt på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mose alger på takteking til takoverbygget til terrasse.

Normal forventet brukstid før omlegging av asfalttakshingel er ca. 20–30 år, mens normalt vedlikeholdsintervall er ca. 5–15 år.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende heldekkende beslag eller imp behandling på pipe over tak.

Det er manglende beslag mellom takoverbygget til terrasse og yttervegg.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Listene rundt det utvendige vinduet er plassert direkte på vindusbeslaget.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak panelet.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, og det er stedvis noe værslitasje.

Normal tid før reparasjon av laft uten utvendig kledning er 20–60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker og hull i fuglenetting under gesims/takfot.

Raftepappen ligger noe klemt ned mot takfoten, noe som kan hindre god tilførsel av luft til loftet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Det ble observert noen trange vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mindre avvik på dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. .

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt preges overflatene av alder.

Det er registrert noe heving i skjøter på gulv, som skyldes vasking med vann.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er ikke utført, da veggkonstruksjonene hovedsakelig består av betong, noe som gjør slik undersøkelse lite hensiktsmessig.

Vurderingene er basert på overflatesøk. Det er observert synlige saltutslag på vegg og gulv, noe som indikerer fuktvandring fra utsiden.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet levetid.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kobber rør har passert over halvparten av forventet levetid.
Det er registrert noe irr på rør koblinger.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist mindre sprekkdannelser i murpuss fra utsiden av boligen.

! 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.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Overflater på vindu i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lite fall på gulvet kan medføre at vann ikke renner effektivt til sluket, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert naturlig ventil som føres over utvendig tak.

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ved overflatemåling med fuktindikator registrert forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng. Målingene viste verdier opp mot ca. 199 på overflate med belegg.

Veggen er plassert under terreng og er kledd med belegg, noe som kan bidra til å holde på fukt og vanskeliggjør uttørking.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og målingene gir derfor ikke grunnlag for å fastslå skadeomfang. Det er imidlertid indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Ved overflatesøk ble det målt forhøyede verdier.
Det er synlig saltutslag på vegger ned mot gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket rosa, noe som indikerer høy forekomst av radon.

Kravet til rekkverk på terrasser som er over 50 cm over bakkenivå er en høyde på 1 meter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. Undertaket består av rupanel. Det er opplyst at tekkingen ble utskiftet i 2018/2019.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose alger på taktekking til takoverbygget til terrasse.

Normal forventet brukstid før omlegging av asfalttakshingel er ca. 20–30 år, mens normalt vedlikeholdsintervall er ca. 5–15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose og alger bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktskader og redusert levetid på tekkingen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.

Tilstandsrapport



TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett.

Nedløp og beslag ble skiftet i sammen med taket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende heldekkende beslag eller imp behandling på pipe over tak.

Det er manglende beslag mellom takoverbygget til terrasse og yttervegg.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Listene rundt det utvendige vinduet er plassert direkte på vindusbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe over tak må helbeslås med beslag eller imp behandles for å hindre at vann trenger inn via pipe og forårsaker råteskader i takkonstruksjonen.

Det bør monteres beslag mellom takoverbygget til terrasse og yttervegg for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Det anbefales å kappe listene rundt utvendig vindu slik at de ikke ligger direkte ned til vindusbeslaget, da dette kan føre til oppsamling av fukt og råteskader på listverket.

Tilstandsrapport



Overgang tak/vegg terrasse og yttervegg.



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak panelet.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, og det er stedvis noe værslitasje.

Normal tid før reparasjon av laft uten utvendig kledning er 20–60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd bak panel for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og trekonstruksjoner.

Utvendig panel bør vedlikeholdes jevnlig for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på kledningen. Manglende vedlikehold kan føre til råte og behov for omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport



TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av W-takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak. Loft er isolert med mineralull.
Konstruksjonen er innvendig luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og hull i fuglenetting under gesims/takfot.

Rafteappen ligger noe klemt ned mot takfoten, noe som kan hindre god tilførsel av luft til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekker og hull i fuglenettingen under gesims/takfot for å hindre at fugler og skadedyr får tilgang til loftet, noe som kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Rafteappen bør justeres slik at lufttilførselen til loftet opprettholdes, for å unngå risiko for dårlig ventilasjon, fuktproblemer og muggdannelse.

Tilstandsrapport



TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført i tre med isolerglass og stammer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Det ble observert noen trange vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres kontroll og justering av vinduene for å sikre funksjonalitet.

Oppgradering eller utskifting av vinduer må påregnes grunnet alder og slitasje, for å unngå redusert brukervennlighet, varmetap og risiko for ytterligere skader på vinduene.

Tilstandsrapport



TG.2 Dører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre ved trapp og entre.
Terrassedør av tre med glassfelt fra soverom og stue.
Terrassedør fra soverom er utskiftet i 2019.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mindre avvik på dører.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stue, med tretrapp ned til terreng. Terrassen har et gulvareal på ca. 17 m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i tre, Terrasse ut fra stue har nye og bord og nye rekkverk.

Deler av terrassen er takoverbygget.

Terrasse med adkomst fra soverom. Terrassen har et gulvareal på ca. 6 m². Den består av trekonstruksjon bygget opp med bjelker av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i tre.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp ved inngangsparti, tekket med fliser.
Det er montert varmekabler i trapp.
Trapp bygget i nyere tid.

Tillaget enkel tre trapp fra terrasse til terreng.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1 etasje.
Parkett og belegg på gulv.
Vegger er tekket med panel og tapet.
tak et tekket med himlingsplater.

kjeller.
Gulv er tekket med parkett i stue og teppe på soverom, synlig betong og belegg på resterende
Vegger er tekket med panel og synlig betong
Tak er tekket med panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt preges overflatene av alder.
Det er registrert noe heving i skjøter på gulv, som skyldes vasking med vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør overflatebehandles, utbedres eller skiftes der det er behov, for å hindre videre slitasje og forringelse.
Heving i skjøter på gulv bør utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra 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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I boligen er det et betongdekke i kjelleren.
På stue og soverom i kjelleren er det lagt tilfarergulv på betong.

Mellom kjeller og 1. etasje er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjelleren ble det målt 35 mm høydeavvik i gang.
Avvik i kjeller skyldes skjevheter i gulv støp.

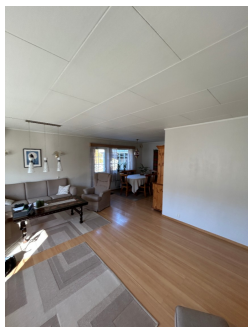
I 1. etasje ble det målt 12 mm høydeavvik i stuen på under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.
Vedovn i stue i 1. etasje fra 2013.
Vedovn i kjeller.



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren ligger under bakkenivå.

Gulv er dekket med parkett i stue og teppe på soverom, samt synlig betong og gulvbelegg i øvrige rom.
Vegger er utført med panel og synlig betong.
Himling er dekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er ikke utført, da veggkonstruksjonene hovedsakelig består av betong, noe som gjør slik undersøkelse lite hensiktsmessig.

Vurderingene er basert på overflatesøk. Det er observert synlige saltutslag på vegg og gulv, noe som indikerer fuktvandring fra utsiden.

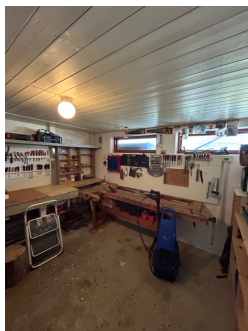
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke kjelleren jevnlig for å avdekke eventuell økning i fuktproblematikk, samt vurdere tiltak for å bedre drenering og ventilasjon

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk på en side, ikke håndlist.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet levetid.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoverert i 2011.
Belegg på gulv og baderoms plater på vegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med baderomsplater.
Panel på innvendig tak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

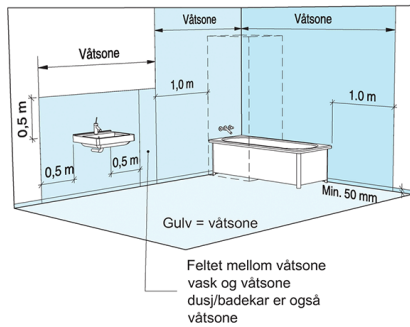
Overflater på vindu i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater på vindu/karm i våtsone skiftes til egnet materiale. Eventuelt må det dokumenteres at vindu/karm er behandlet med overflatebehandling som er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv dekket med belegg og varmekabler.
Det er målt 10mm fall fra gulv ved dør og gulv mot dusjkabinett, fall til topp sluk er ikke målt.
Montert belegg 5cm opp terskel ved dør.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite fall på gulvet kan medføre at vann ikke renner effektivt til sluket, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet slik at vann ledes effektivt til sluket, for å unngå at vann blir stående på gulvet og dermed redusere risikoen for fuktskader og glatte overflater.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ligger synlig vinylbelegg under klemring i sluk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er behandlet innredning med servanntopp.
Det er montert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun montert naturlig ventilasjon i taket.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert naturlig ventil som føres over utvendig tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet, da kun naturlig ventilasjon kan gi tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



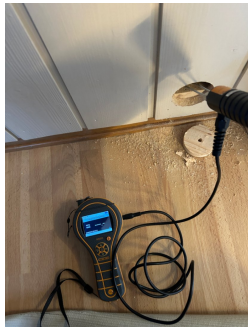
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og entre/gang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Årstall: 2026



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med referanse til alder og forventet levetid på bygningsdelen.
Overflaten på gulvet består av belegg.
På veggene er det montert belegg.
I himlingen er det malte paneler.
På badet er det montert et dusjkabinett, toalett og en baderomsinnredning.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Belegget har overlapp/skjøt midt på gulvet som er løst.
Det er fall på ca. 1,5 cm fra dør til sluk/ved dusjkabinett.
Det er sprekker i belegget ved gjennomføringer til vannrør.
Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Badet har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det bør gjennomføres total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav.

Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Full rehabilitering bør inkludere nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system for å redusere risikoen for følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved overflatemåling med fuktindikator registrert forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng. Målingene viste verdier opp mot ca. 199 på overflate med beleg.

Veggen er plassert under terreng og er kledd med beleg, noe som kan bidra til å holde på fukt og vanskeliggjør uttørking.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og målingene gir derfor ikke grunnlag for å fastslå skadeomfang. Det er imidlertid indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

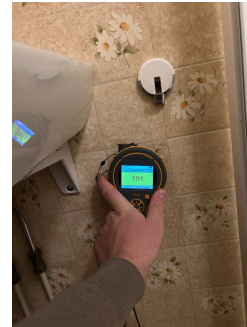
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til forhøyet fukt i vegger er grunnet manglende drenering fra utside.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktproblematikk, skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår i kjeller.
Vaskerommet har betonggulv med ca. 3,5 cm fall.
Vegger består av synlig betong.
Tak er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er naturlig ventilasjon i vegg.

Det er ikke montert noen form for tettesjikt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og tilfredsstillende ventilasjon, for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende tettesjikt og eldre utførelse medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Ved overflatesøk ble det målt forhøyede verdier.
Det er synlig saltutslag på vegger ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre manglende drenering på utsiden, samt gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktproblematikk, skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er fra 1992 - og montert kjøkken fornyer på skap/fronter i 2018

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøll/frys.

Komfyrvakt: Nei.

Automatisk lekkasjestopper: Nei.

Til Info:

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

Tilstandsrapport

Årstall: 1992

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Årstall: 1992

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber.

I kjeller er det synlig montert rør i rør som går til bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

Vannmåler og stoppekran er i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kobber rør har passert over halvparten av forventet levetid.

Det er registrert noe irr på rør koblinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av vannrør, da kobberrørene har passert over halvparten av forventet levetid og det er registrert irr på rørkoblinger.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

Avløp opp til bad i 1 etg er fra 2011.

Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Ventil i enkelte rom og ventil i enkelte vinduer

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming er av strøm og ved.

Montert varmepumpe, montert i 2010.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en standard 200 ltr bereder på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Både skjult og åpent el anlegg med skrusikringer. El tavle er ved trapp.

Anlegg er nytt i 1972, det er utført vedlikehold av anlegg i 2011.

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.
1972 Anlegg er fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble montert nye varmekabler på bad i 1 etasje i 2011.

Tilstandsrapport

Ihht samsvarserklæring ble det utført vedlikehold av anlegg.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplyser eier.

Generelt om anlegget

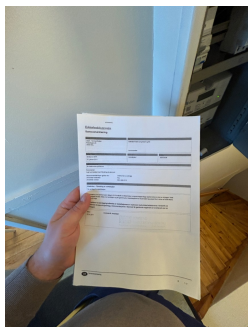
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at sikringer utskiftes til automat sikringer.

Generell kommentar

Jeg er ikke autorisert på EI-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

Byggegrunn

Beskrivelse

Det opplyses at deler av bygget er fundamentert til fjell.
Utover dette er det ukjent grunn

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke tegn til drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen tegn til drenering rundt boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering rundt boligen for å sikre tilstrekkelig fuksikring.

Manglende eller sviktende drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år Med ref til alder / byggeår er det ikke isolert og fuksikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist mindre sprekkdannelser i murpuss fra utsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i murpuss bør utbedres for å hindre fuktopptrekk i yttervegg.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

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

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er montert rekkverk på begge terrasser som er for lavt ihht dagens krav.

På stor terrasse ved stue er rekkverkshøyde målt til 76cm

På liten terrasse ved soverom er den målt til 80cm

Trapp ned til kjeller mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket rosa, noe som indikerer høy forekomst av radon.

Kravet til rekkverk på terrasser som er over 50 cm over bakkenivå er en høyde på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkene bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i trappen for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst. Manglende tiltak kan medføre helseisriko for beboere.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er på 2 plan.

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og vegger av betong.

Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel i 1 etasje. synlig betong vegger, tak og gulv i garasje.

Saltak, teknet med papp. Renner og nedløp av plasisert stål.

Leddport med automat åpner fra 2015. Åpning på port er 2.4m*2.16m

Garasjen er drenert på utsiden.

Det opplyses at det er råte i vindskie/isbord på tak.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
1980	Tilbygg	Uthus/ 2.etasje over garasje ble oppsatt i 1980.

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

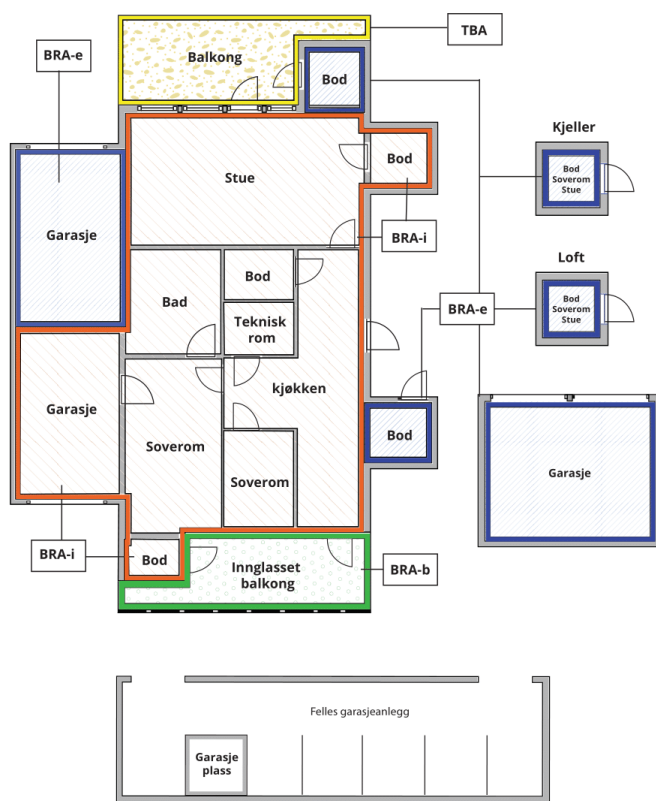
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	24
Underetasje/kjeller	80			80	
SUM	168				24
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3		
Underetasje/kjeller	Gang, bod under trapp., stue, disponibelt rom., bad, vaskerom, mat bod, hobbyrom		

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, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1.Etasje er i samsvar med dagens bruk.

I kjeller er det, på foreliggende tegninger, ikke inntegnet eller godkjent soverom, kjellerstue eller hobbyrom. Tegningene viser kun inngang via vaskerom.

Det opplyses at bruk av kjellerarealer til varig opphold er søknadspliktig og forutsetter godkjenning fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2		20		20	
Etasje		18		18	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2		Bod	
Etasje		Garasje	

Kommentar

Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Gaute Garnås	Takstingeniør
	Tove Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	14	290		0	857.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rundingen 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

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med parkering og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	08.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

Salget er et dødsbo. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Egenerklæring

Rundingen 23, 3550 GOL

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rundingen 23	Rundingen 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Byggeår 1971

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bråten, Tove

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i badegulv. Ny varmtvannstank og røropplegg. Oppussing vegger og dusjsone.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerarbeid av Odd W Hammerstad snekkerarbeid utført av Knut Eidsgaard.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

4 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

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny taksingel på hele taket.

Kjeller

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



Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn montert 2013 av fagperson.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 15826626

Egenerklærings skjema

Name

Tove Bråten

Date

2026-05-21

Identification



Tove Bråten



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

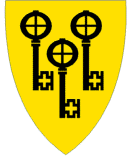
Egenerklærings skjema

Signed by:

Tove Bråten

21/05-2026
09:56:15

BankID OIDC
High



Gol kommune

AMBITA AS

Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Dykkar ref 9071801/e-post 19032026 Vår ref 2026/927-2 Dato 01.04.2026

Gbnr. 14/290 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bustadhus - Rundingen 23

Avdelinga for Plan og utvikling viser til førespurnad datert og postført 19. mars 2026. Vi kan gje følgende opplysningar om eigedomen:

GNR. 14	BNR. 290	
HEIMELSHAVAR: Tormod Bråten – dødsbu	Eigardel: 1/1	
ADRESSE: Rundingen 23	POSTNUMMER: 3550	POSTSTED: Gol
BEREKNA AREAL FOR EIGEDOMEN: Om lag 857,4 m ²	ETABLERINGSDATO: 27.01.1971	
Bruksareal bustad: 169 m ²	Bruksareal uthus/garasje: 30 m ²	

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

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

Kommunestyret har vedteke kommunedelplan for Gol tettstad i medhald av plan- og bygningslova § 11-15. Område BN1 Leirhaugen er unnateke rettsverknad, jamfør pbl. § 11-16. Planvedtaket er kunngjort laurdag 11. januar 2025.

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

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

Byggesak:

Oppføring av bustad : godkjent av Gol bygningsråd 27. november 1970 i sak 197/70
Ferdigattest for bustadhus : datert 1. desember 1971
Garasje : godkjent av Gol bygningsråd 7. februar 1974 i sak 013/74, vi har ikkje opplysningar om at det er gitt bruksløyve eller ferdigattest.
Altan : godkjent av Gol bygningsråd 28. oktober 1974 i sak 420/76, vi har ikkje opplysningar om ferdigstilling av tiltaket.
Påbygg – garasje : godkjent 27. juni 1983 i delegert sak BF 134/83, vi har ingen opplysningar om ferdigstilling av tiltaket.

I samsvar med § 21-10 i plan- og bygningslova, kan kommunen ikkje skrive ut ferdigattest for tiltak som er søkt om før 01.01.1998.

Veg:

er kommunal – privat avkøyring frå offentleg veg Rundingen

Vatn og avløp:

går via kommunalt ledningsnett. Vi har ikkje opplysningar om tidspunkt for tilkobling.

Pipe:

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

Det er utført feiing av pipe i bygget 29. april 2021. Det er gjennomført brannforebyggande tilsyn av eigedomen 31. januar 2023. Det er gjort forsøk på feiing av pipe i bygget 30. april 2025. Rapport frå besøka ligg ved.

Kommunale avgifter:

Samla **kommunale avgifter for 2025** er på **22 023 kroner**. Av dette utgjorde **eigedomsskatten 2 163 kroner**, det resterande beløpet omfattar renovasjon, vatn og avløp - fastledd og etter målt forbruk, fastledd for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021. Faktura for **1. termin 2026** er nyleg sendt ut med forfallsdato 16. april. Fakturaen er på **6 622 kroner**, av dette utgjer **eigedomsskatten 1 081,50 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 Knut Ohnstad, medan spørsmål om andre kommunale avgifter kan rettast til kommunalteknisk avdeling ved Synnøve Kristiansen.

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 14-290 - matrikelbrev
- 2 Gbnr 14-290 - detaljkart
- 3 Gbnr 14-290 - oversiktskart
- 4 Gbnr 14-290 - planutsnitt eldre reguleringsplan
- 5 Gbnr 14-290 - planutsnitt KDP Gol tettstad 2024
- 6 KDP Gol tettstad 2024-2036 - føresegner - planID 2016003
- 7 Ø_Breidokk_N_Løvlia_1973002 - føresegner
- 8 Gbnr 14-290 - byggesak bustad 1970
- 9 Gbnr 14-290 - teikning bustadhus 1970
- 10 Gbnr 14-290 - byggesak garasje 1974
- 11 Gbnr 14-290 - teikning garasje
- 12 Gbnr 14-290 - byggesak altan 1976
- 13 Gbnr 14-290 - byggesak påbygg garasje 1983
- 14 Gbnr 14-290 - rapport frå feiing 29042021
- 15 Gbnr 14-290 - rapoort frå tilsyn 31012023
- 16 Gbnr 14-290 - rapport frå forsøk på feiing 30042025

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Tegning nr. 15800 - fasader, plan og snitt - 2 kopi - 1:100

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenering: 4" sementrør lagt etter forskriftene
Kloakk og vanntilførsel etter de stedlige forhold

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere. ⁴⁾
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):
Naboer varslet iflg. vedlagte kvitterte gjenpart.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):
Ingen.

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Iflg. situasjonskart

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

- Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:
Takoverbygg over hovedinngang.
- Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg:
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Ingen.
- Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Etter situasjonskart
- Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
Uisolert gulv: kult, finslått eller avrettet, puss.
Isolert gulv: - tillegg diff.tett plast, isolert med løs Leca eller Isopor, og event. gulvbelegg.
- Forskr. kap. 9 - 19. Vegger:
Uttervegg: 13mm bygn.plater eller panel, diff.tett plast, 4" fullisolert bindingsverk, 12mm asfalt impr.fiberplater, impr. papp, 1½"x2" spikerslag, justert 7/8" impr. kledning.
Innv. boligetg.: 1½"x3" bind.verk med 13mm bygn.plater eller panel begge sider.
Innv. underetg.: Dels 10cm lettbeton dels 708" labankvegger.
Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:
Selvbærende Gang-Nail takstoler 22°, 1/8" fiberplater, asfalt papp, sløyfer, 1½"x2" lekter, panneprofilert Eternit.
- Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
13mm bygn.plater eller panel, papp, fullisolert bjelkelag, plywood (19mm kryssfiner), belegg.
- Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
Utvendige vegger og gulv over kjeller: 10cm mineralull
Himling: 15cm mineralull
- Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Hovedtrapp, tretrapp., fri bredde 100cm, fri høyde min. 200cm, stigning ca. 16/25cm, rekkverkhøyde 90cm, ~~XXXXX~~
- Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
1 stk. pipestokk. 1 stk. røkløp

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Etasjehøyde boligrom: 240cm

Golvflate og lysareal: se tegning

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Ingen.

Lovens § 75.

Priveter - WC:

Sanitæranlegg anemeldes særskilt av autorisert rørlegger.

Lovens § 103.

Innhegning:

Som vanlig i distriktet

Ytterligere opplysninger:

Fagernes/Gol

den

28.10

19

70

Fjellbygg a/s
Postboks 15 - «Bankgarden»
Fagernes, Nr. 1564
anmelder

for Torodd Bråten
Fjellbygg a/s
Postboks 15 - «Bankgarden»
Fagernes, Nr. 1564
bygger

Adresse: Box 15, 2901 Fagernes

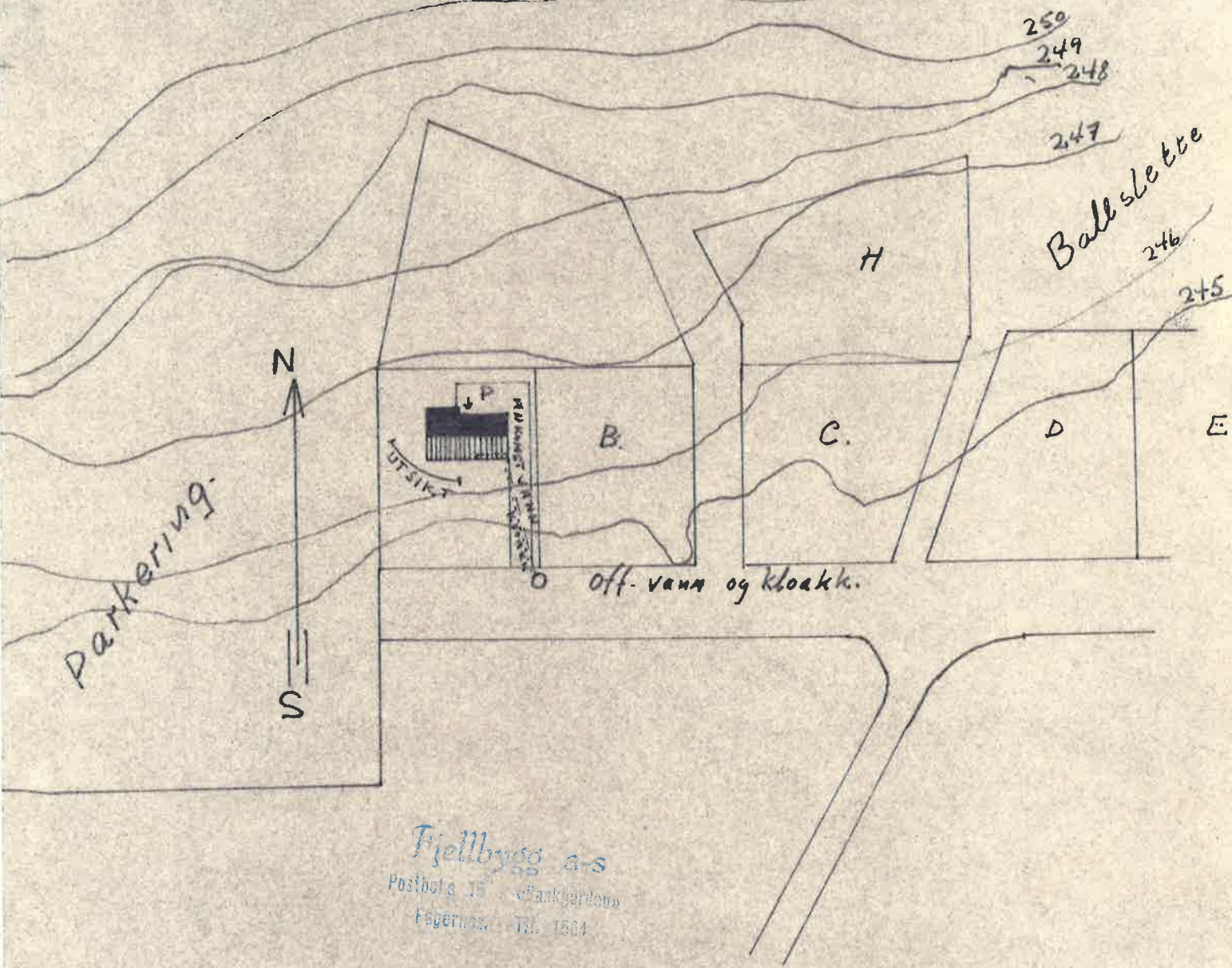
Adresse: 3550 Gol

Per Sælid

ansvarshavende

Adresse: 2060 Røn.

SITUASJONSPLAN for tomt A vei nr.
 byggefelt Kavn byggefelt i Sol
 g.nr. byggekommune GOL
 mål 1:100 b.nr.
 navn TORMOD BRÄTEN
 postadresse 3550 GOL



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretningsretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

Utskrift av møtebok

for Gol bygningsråd

i møte den 27.11.70

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 197/70

Tormod Bråten

Gol

Fjellbygg A/S, Fagernes, sender på vegne av T. Bråten inn byggemelding datert 28.10.70 for bolig i byggefeltet Breidok/Kinneberg på tomt nr. 19.

Vedtak:

Vann og avløp må tilkobles offentlig nett.

På nevnte vilkår og mot at lover og forskrifter blir fulgt, godkjenner bygningsrådet byggeplanen.

Denne utskrift gjelder som byggetillatelse.

Rett utskrift

Gol Bygningsråd

Tormod Bråten
3550 Gol

Journalnr.

1432/70 B. 1.

Dato, avsluttende synsforr.

1/12-71.

Arbeidssted	Gnr. 14, bnr. 290 i Gol kommunes boligfelt.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Tormod Bråten, 3550 Gol.
Byggemelder	Fjellbygg a/s, Fagernes.
Ansvarshavende	" "

Overmåles byggearbeid utført under synsforretning:

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Gol den 1/12-71.


 Arne Synesbråten.

Fjellbygg a.s

BYGGEORGANISASJON - HYTTER - FERDIGHUS - FORRETNINGSFØRSEL - FINANSIERING - FORSIKRING

2901 Fagernes, den
Postboks 15
Bankgården, tlf. 1564

Til
Bygningsrådet i Gol Kommune
v/Kommuneingeniøren
3550 Gol.

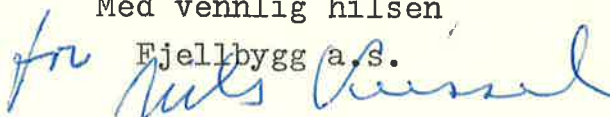
Vedr: Byggemelding fra Tormod Bråten, 3550 Gol ifb. med
dennes byggeprosjekt på tomt A i kommunalt byggefelt
i Gol kommune.

Vedlagt oversender vi på vegne av herr. Tormod Bråten, Gol
byggemelding ifb. med ovenstående.

Nabovarsel vil herr. Bråten ordne selv.

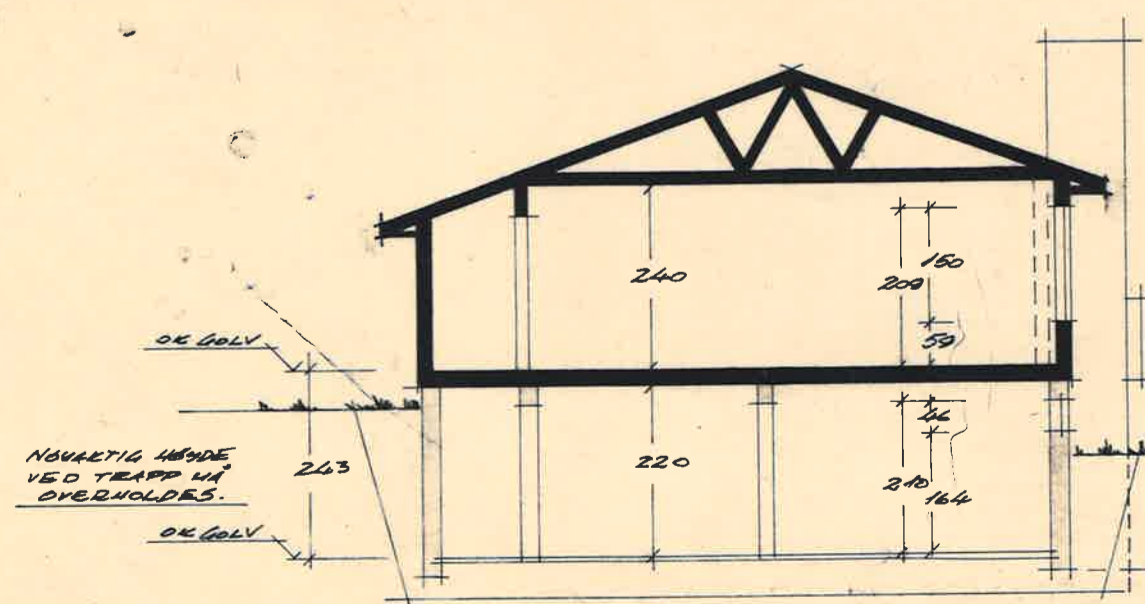
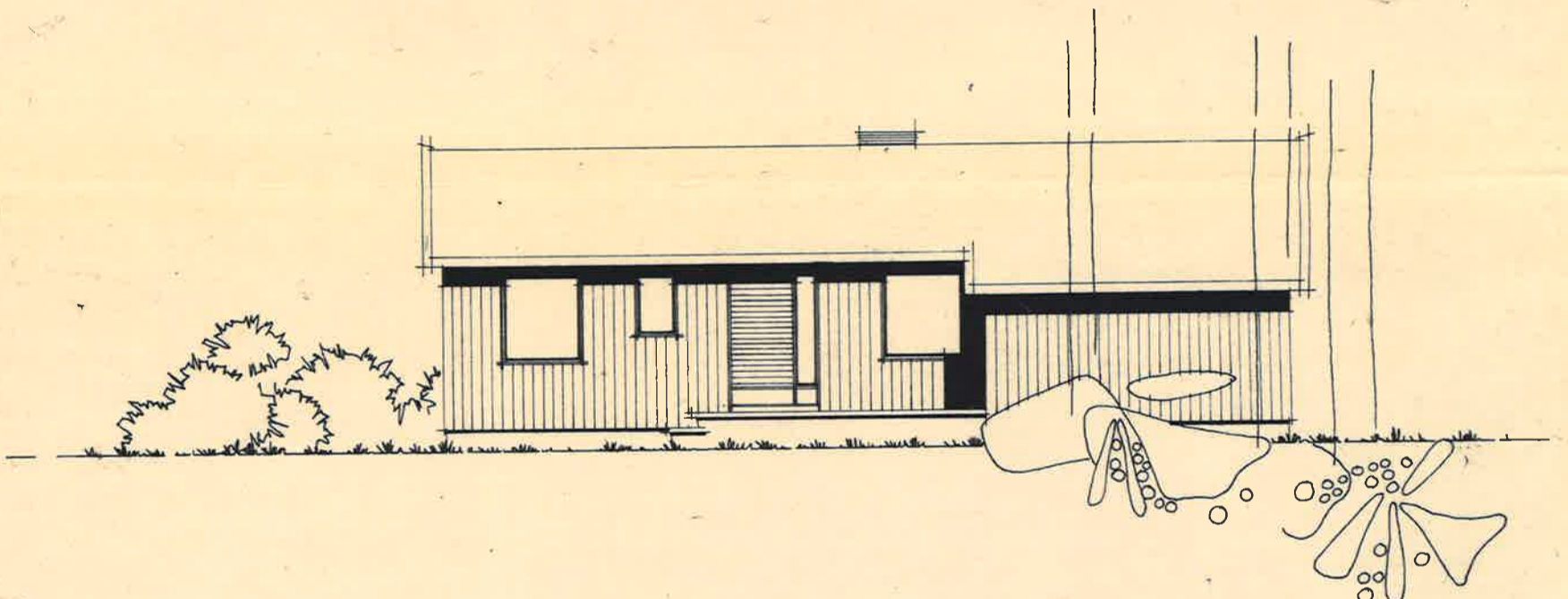
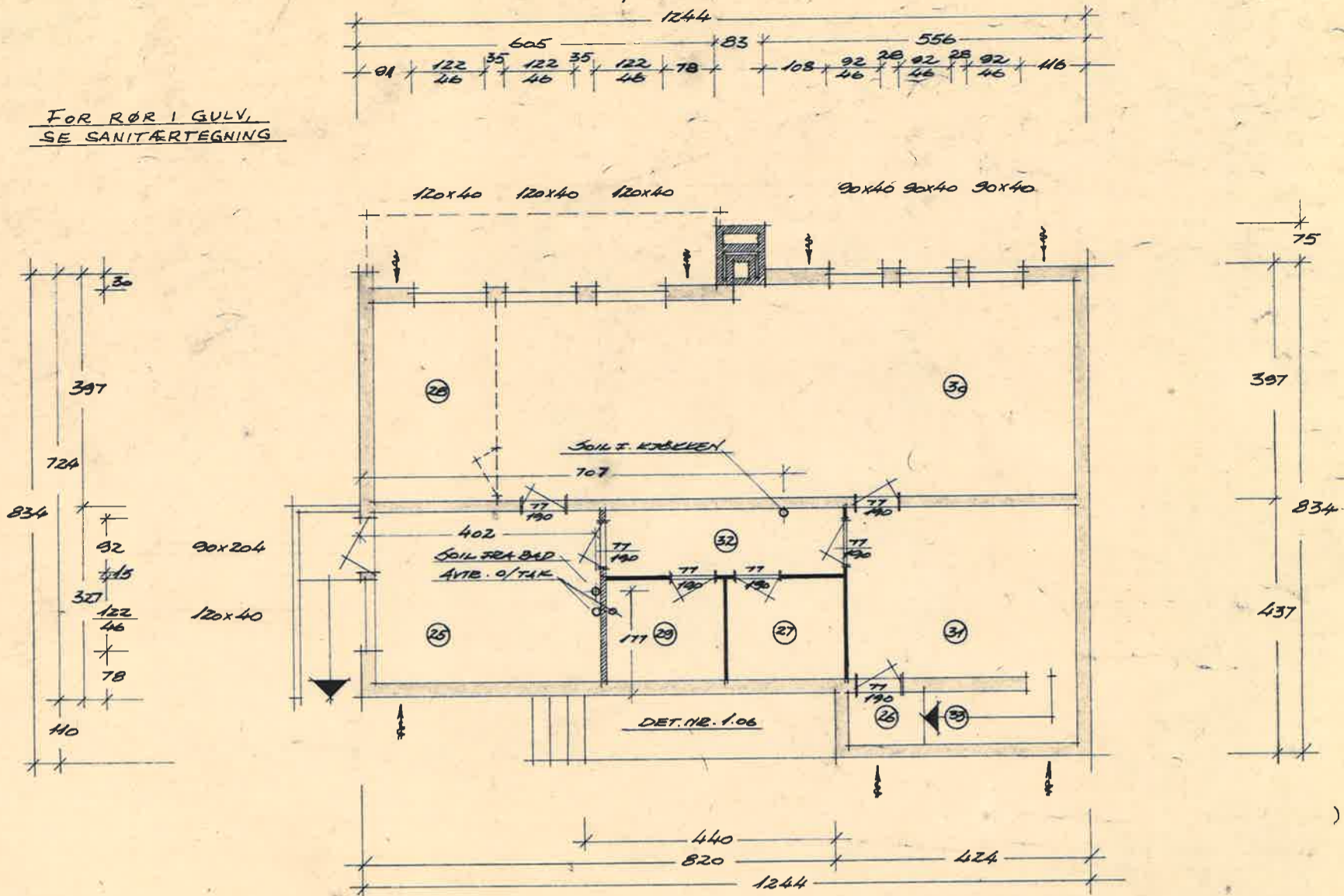
Med vennlig hilsen

for Fjellbygg a.s.



Vedlegg.

FOR RØR I GULV,
SE SANITERTEGNING



1	SOVEROM	9.6 - 1.83	25	VASKEROM	15.2
2	SOVEROM	7.5 - 1.03	26	MATBOD	
3	SOVEROM	6.1 - 1.03	27	BRENSSEL	3.4
10	KØKKEN	2.5 - 1.03	28	REDSLAP	7.1
11	BAD/WC	3.2 - 0.26	29	TBEROM	3.4
15	VINDFANG		30	HOBBEROM	34.3
16	HALL	6.8	31	SPORTSBOD	11.3
	STUE	3.42 - 6.04	32	KJELLER/GANG	
			33		

Gr. sp.
Gr. sp.
IND

Håkon Wøllo

Fra: Harald Huse <harald.huse@gol.kommune.no>
Sendt: torsdag 21. mai 2026 11:20
Til: Håkon Wøllo
Emne: SV: Rundingen 23, Gol
Vedlegg: 5153-Søknad-om-tiltal-uten-ansvarsrett.pdf

Hei i nytt firma

Det er ikke veldig uvanlig at romfunksjoner og ev. inndeling endres under årenes løp, og heller ikke uvanlig at det skjer uten søknad. Å flytte lettvegger krever uansett ikke søknad. Heller ikke etablering av våtrom (som var søknadspliktig en periode, og kanskje burde vært det fortsatt). Bruksendring av tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. soverom) er søknadspliktig, og kan gjøres enkelt av tiltakshaver med søknad uten ansvarsrett der det krysses av for dette og vedlegges skisse som viser aktuelle rom. Ikke nødvendig med nabovarsel. Minste gebyr i regulativet er kr 5000,-.

Mvh

Harald Huse
Byggesaksbehandler Plan og utvikling
Gol kommune



Fra: Håkon Wøllo <hakon.wollo@partners.no>
Sendt: torsdag 21. mai 2026 11:09
Til: Harald Huse <harald.huse@gol.kommune.no>
Emne: Rundingen 23, Gol

You don't often get email from hakon.wollo@partners.no. [Learn why this is important](#)

Ekstern avsender.

Hei Harald
Vi skal selge huset i Rundingen 23
Her er kjelleren noe annerledes enn originalen. Se vedlagt skisse.
Hvordan kan dette løses jfr. Gol kommune og søknad?

Med vennlig fjellhilsen

Håkon Wøllo,
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Avd. Hallingdal
Tlf: 41 33 43 70
hakon.wollo@partners.no

120x40

120x40

~~120x40~~

90x40

90x40

90x40

120x60

Hobby

SOV

Kjellerstue

SOIL KABELLEN

707

402

SOIL FOR BAD
AVIB. O/TAK

BAD

DET. NR. 1.06

25

29

27

31

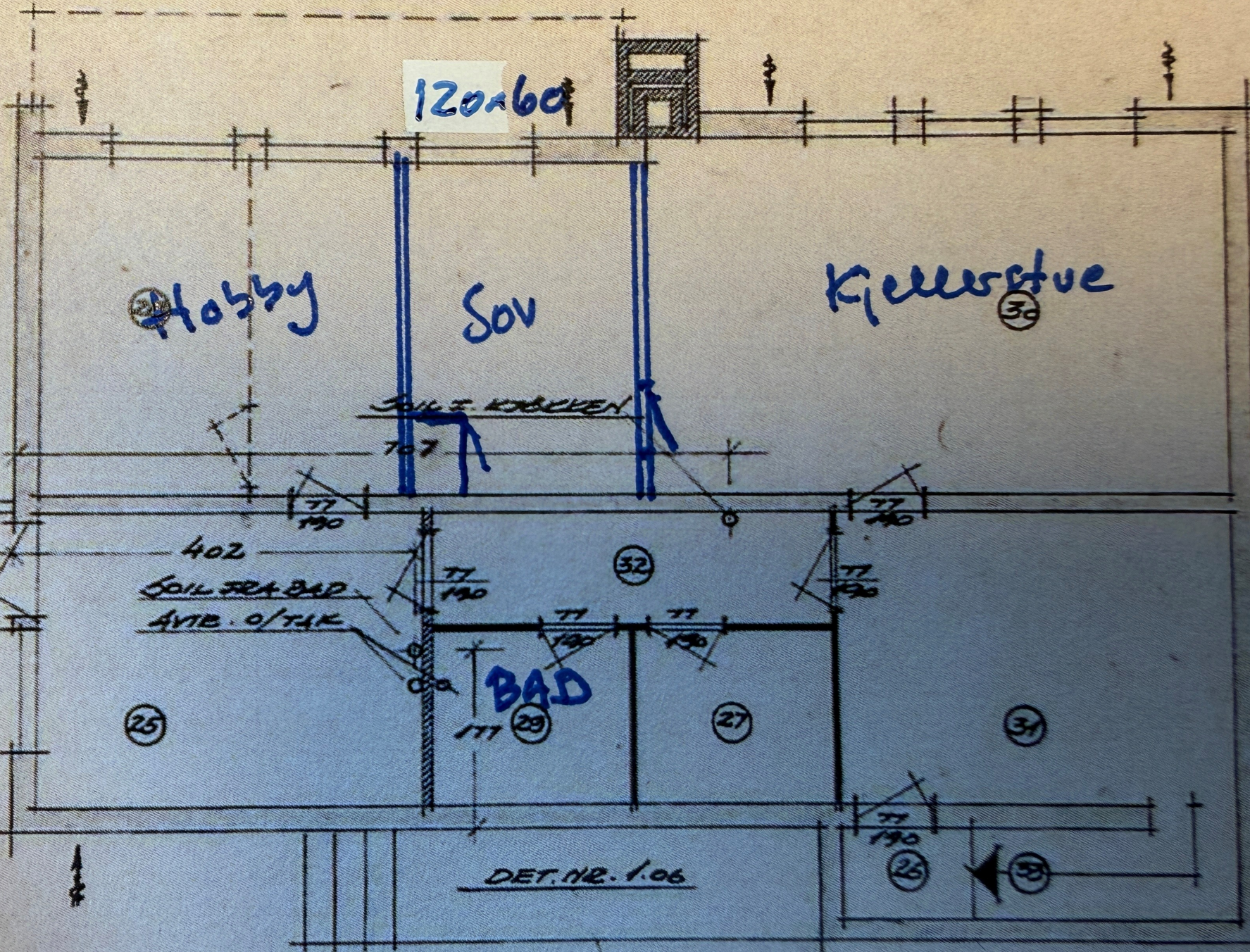
32

26

30

30x204

120x40



Gol Byggingråd.

Såker kommed om oppførelse av garasje bygg i henhold til vedlagt kart.

Garasjens størrelse blir: 6,25 m X 3,25 m

Plasseringen er 2 m fra friareal og 5 m fra nedsøkte kanteigrenselse (4 m fra vei kant.)

Bygget blir å føre opp av mur og/eller betong, med flatt tak av betong.

Garasjen blir gravd ned i bakken, så den blir gjemt i bakoverste kant.

Oppretting av gjerde.

Her beslutet å sette opp gjerde på tre sider av tomte, fortløbig ikke mot vei.

Det blir jernstolper støpt fast i bakken og med to, eller tre langsgående planker i høyden.

Godkjent sak nr. 13/74

Gol Byggingråd
EB

Gol 24/ 74

Formod Bråten.

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse <i>Tormod Bråten</i>
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l. <i>Bråtebo</i>
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l. <i>Nybygg</i>
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l. <i>Garasje</i>

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

God den *24/1. 64*

Tormod Bråten
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
<i>Magne Ophus</i>	<i>21/1</i>	<i>Ophus gnr. 10. bn. 125</i>
<i>Otto Sævi</i>	<i>21/1</i>	
<i>Tom</i>	<i>22/1</i>	

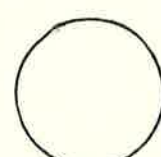
Godkjent sak nr. *13/24*
God Byggesråd

Postverkets attestasjon

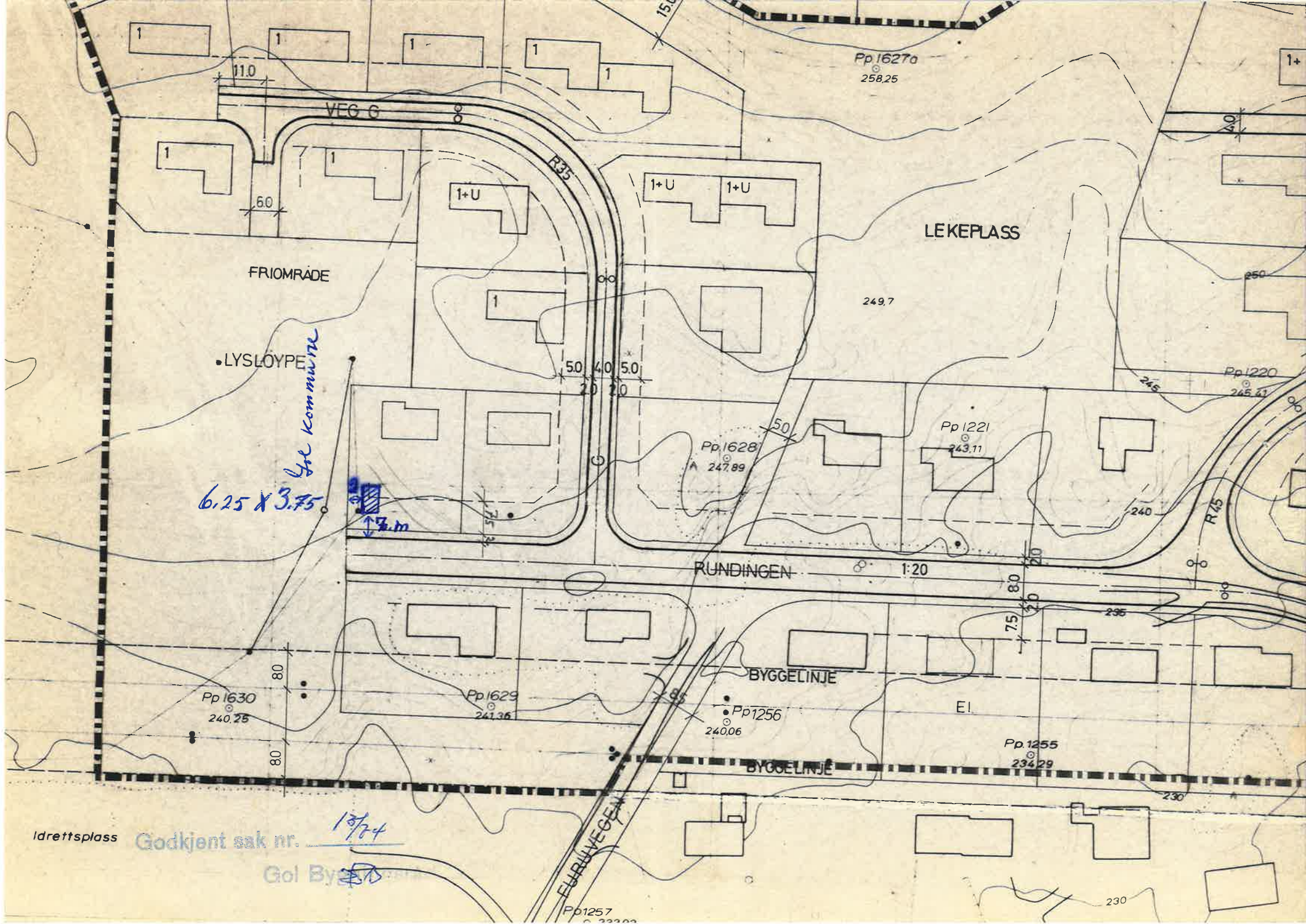
Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

Posttj. mannens sign.



Obs! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varsling.



Pp 1627a
258.25

LEKEPLASS

249.7

FRIOMRÅDE

• LYSLOYPE

for kommunen

6.25 x 3.75

3.1m

RUNDINGEN

1:20

BYGGELINJE

E1

BYGGELINJE

Pp 1630
240.25

Pp 1629
241.36

Pp 1256
240.06

Pp 1255
234.29

Idrettsplass

Godkjent sak nr.

13/24

God By *BD*

Pp 1257

230

U T S K R I F T

av møteboka for GOL BYGNINGSRÅD

i møte den 7. februar 1974.

Av 5 medlemmar var 4 tilstades (møtande varamenn medrekna.)

Sak nr. 13/74.

Tormod Bråten,
3550 Gol.

Soknad datert 24/1-74 om byggjeløyve for garasje og løyve til oppsetjing av gjerde på tomt nr. 19 i nedre Løvliå.

Garasjen er tenkt plassert 2 m frå tomtegrensa i vest og 7 m frå vegkant mot sør.
Nabo mot vest er Gol kommune.

Vedtak:

Mot at lover og forskrifter vert fylgd, gjev bygningsrådet byggjeløyve for garasjen, og løyve til oppsetjing av gjerde.

Denne utskrift gjeld som byggjeløyve.

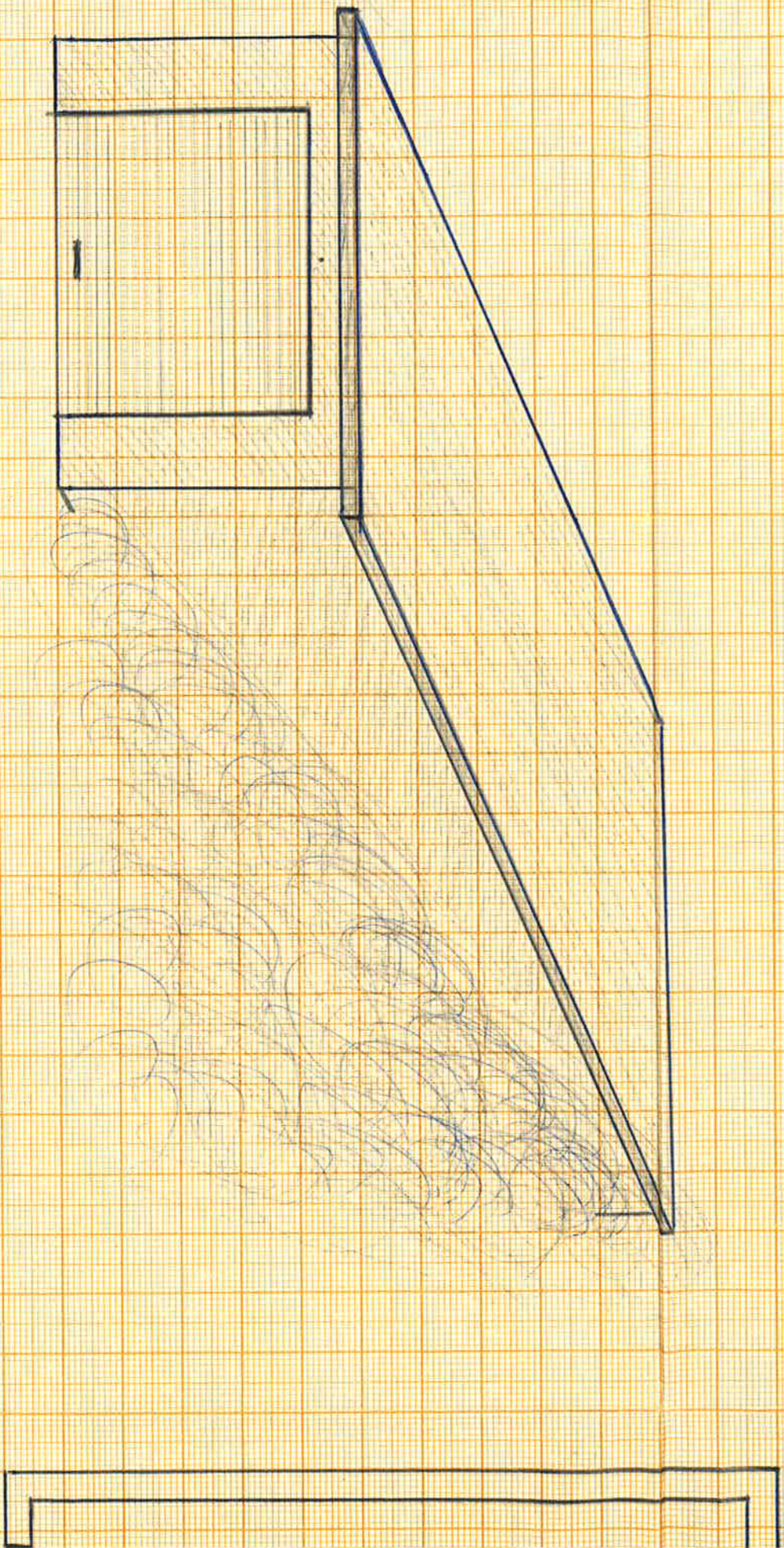
Rettt utskrift,
Gol, den 8/2-74.

Solveig Frøysok.
Solveig Frøysok.

Utskrifta 2/4-75

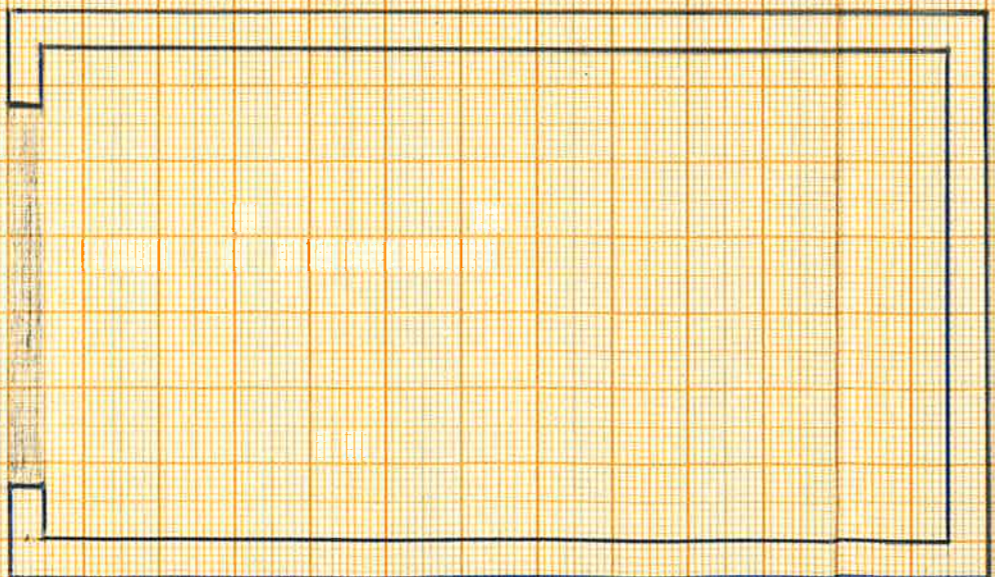
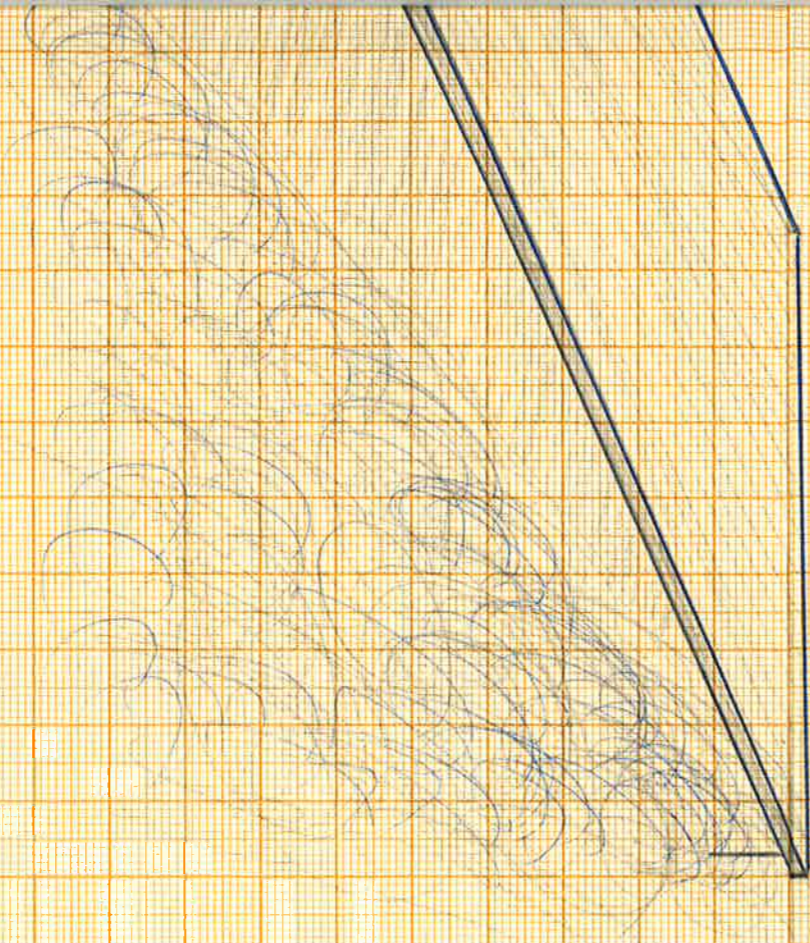
*5 m frå grense sør
2 " " " vest.*

Parasie. G. Prakt.
Aendlingen.



Godkjent sak nr. 14/24
Gol Bystyret

Garage of Brakur
Nordenham.



3.75 m

6.25 m



Adresse

Rundingen 23, 3550 GOL

 Dato for energimerking
21.05.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-298911

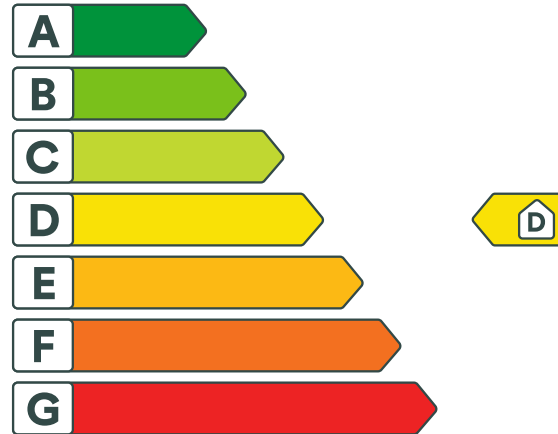
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
16366412

 Gårdsnummer
14

 Bruksnummer
290

 Seksjonsnummer
 —

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

 Byggeår
1972

 Bygningstype
Enebolig

 Bruksareal
168,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
168,0 m²

 Oppvarmet etasje
2

 Bygningsmateriale
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

 Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
210,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
246,51 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
41 414 kWh



Rundingen 23, 3550 GOL



Detaljering

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



Rundingen 23, 3550 GOL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertilta

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>