

# Tilstandsrapport

📍 Gladbakkgutua 18D , 2070 RÅHOLT

📖 EIDSVOLL kommune

# gnr. 126, bnr. 21, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

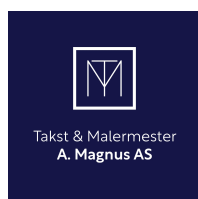
Oppdragsnr.: 22668-1006

Referansenummer: MR2541

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



**Rapportansvarlig**



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong nr. 1 på 5 m2 med adkomst via soverom, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Balkong nr. 2 på 18 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt gips og malte betongelementer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til toppen av gulvflis ved dørterskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, Micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har WC med innbygd sistene, servant med 1-greps blandebatteri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i tak/himling i gang.

Vannbåren varmen via gulvvarme.

Sikringsskap plassert på vegg i gang  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
11 fordelingskurser

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

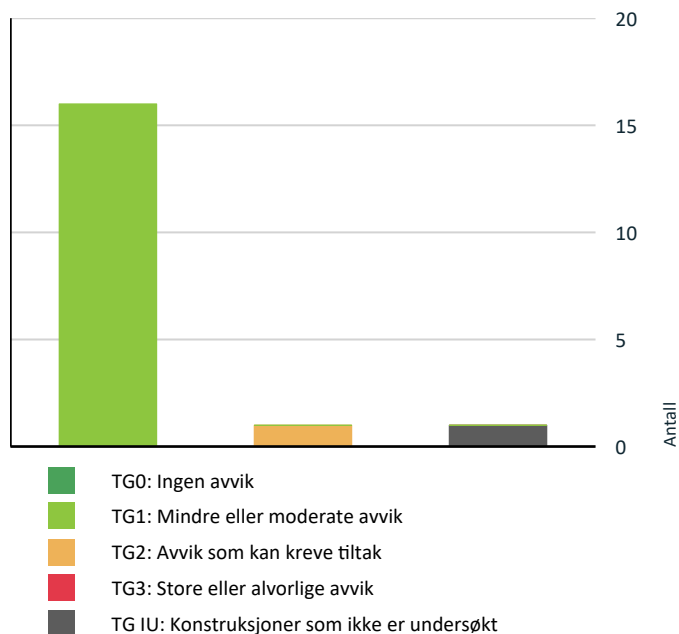
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

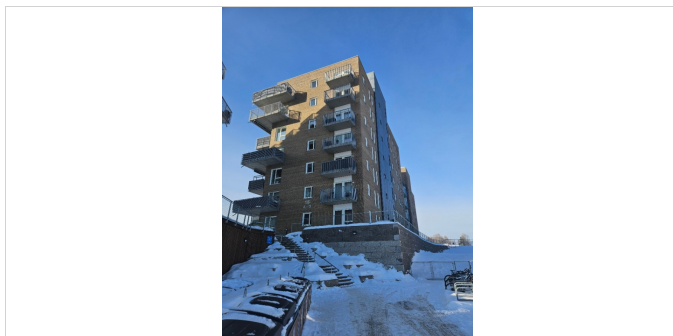
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Balkong nr. 1 på 5 m2 med adkomst via soverom, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Balkong nr. 2 på 18 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Hjemmelshaver opplyser om at det er noe delaminering av overflaten på betongdekket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer i boligen, ingen funksjonsavvik.

Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrassedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Bilde av balkong med snødekket området

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt gips og malte betongelementer

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulvet i entre/gang og på 2 av soverommene. TG2  
Årsak: Tørrknirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant. Alternativt kan det være at balansert ventilasjon kombinert med vannbåren oppvarming fører til at luften blir ekstra tørr innendørs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at tørrknirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende tørrknirk kan redusere komforten og den opplevde kvaliteten på gulvet, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tørrknirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

### TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

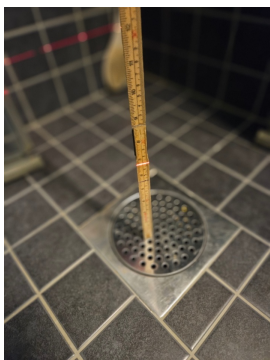
### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til toppen av gulvflis ved dørterskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.



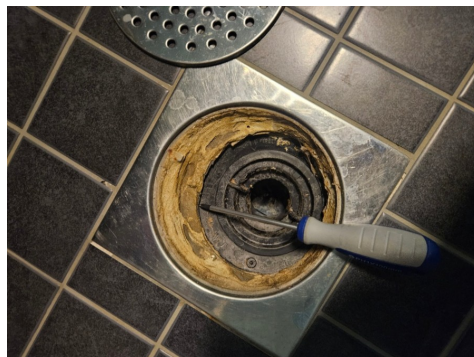
## ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.



## ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

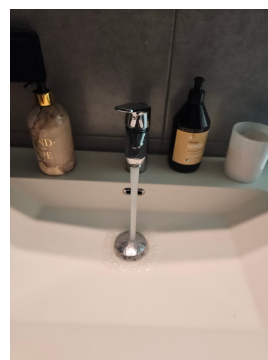
Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

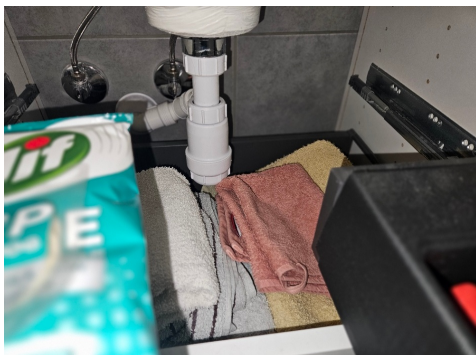
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg.

Årsak: Ved hullboring der kan skade vannrør.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, Micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenventilator er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har WC med innbygd sistene, servant med 1-greps blandebatteri.

Vegger, gulv og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i tak/himling i gang.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



## TE 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik.. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftsstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 11 fordelingskurser

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.  
**2023 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sterk Elektro AS 01.05.2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sterk Elektro AS 01.05.2023**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**Anlegget ble oppført i 2023.**
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 Det fremlegges ingen dokumentasjon på utført el-tilsyn da anlegget ble oppført i 2023.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## 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 varmtvannsbereider, jernfjerner, 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**

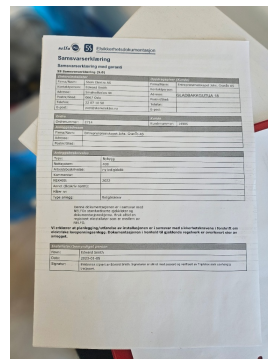
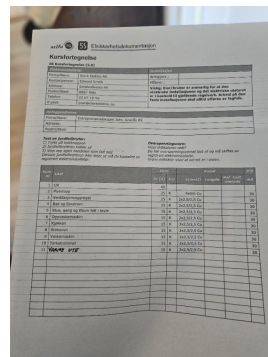
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



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

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

# 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

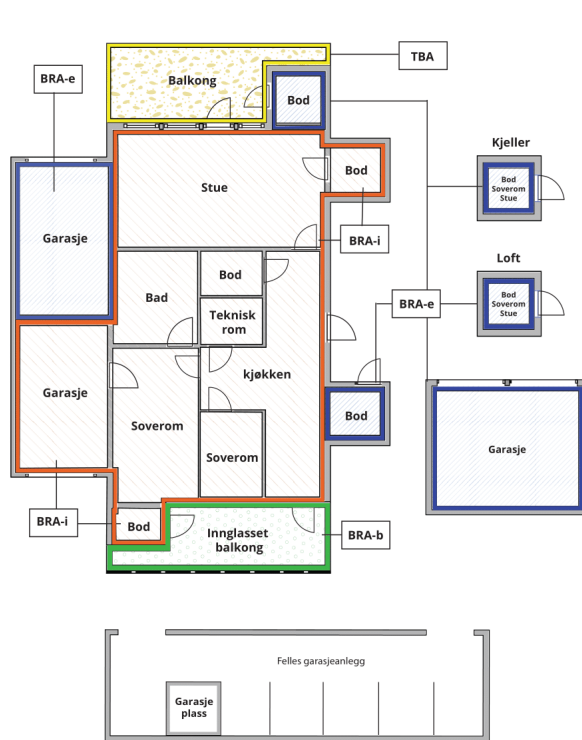
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 79                            | 5                           |                            | 84  | 23                              |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>23</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>84</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré/gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken | Sportsbod                   |                            |

#### Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>.

5.etasje: Entré/gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 71 m<sup>2</sup>.

5.etasje: Entré/gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 23 m<sup>2</sup>.

5.etasje: Balkong 1 og balkong 2.

Målt takhøyde fra 2.24 m - 2.59 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 19.2.2026 | August Magnus | Takstingeniør |
|           | Berit Langset | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3240 EIDSVOLL | 126  | 21   |      | 34   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Gladbakkgutua 18D

### Hjemmelshaver

Langset Berit, Feragen Knut Lorns

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gladbakkgutua 18 D ligger i et sameie på Råholt.

### 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

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringsanlegg

### Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at det skal bygges 2. stk nye bygninger over 4 etasjer og underetasje, rett ved boligblokken. Det skal oppføres 48 stk leiligheter, som er det siste trinn i prosjektet. Leilighetene skal være ferdigstilte 3. kvartal 2027. Ta kontakt med megler for ytterligere opplysninger om byggeprosjektet.

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 2023, leiligheten ligger i 5.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med teglstein, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

### Parkering

Leiligheten disponerer 1 stk biloppstillingsplass nr. 23 i felles parkeringskjeller.

Biloppstillingsplass er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at biloppstillingsplass ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle rom.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                               | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 19.02.2026 | Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. | Gjennomgått |       | Ja      |
| Ordregrunnlag        | 25.02.2026 |                                                                                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 25.02.2026 | Innhentet dokumenter fra megler.                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 25.02.2026 | Innhentet dokumenter fra megler.                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring    | 19.02.2026 | Samsvarserklæring utført Sterk Elektro AS 01.05.2023                                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegning          | 25.02.2026 | Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS Innhentet dokumenter fra megler            | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



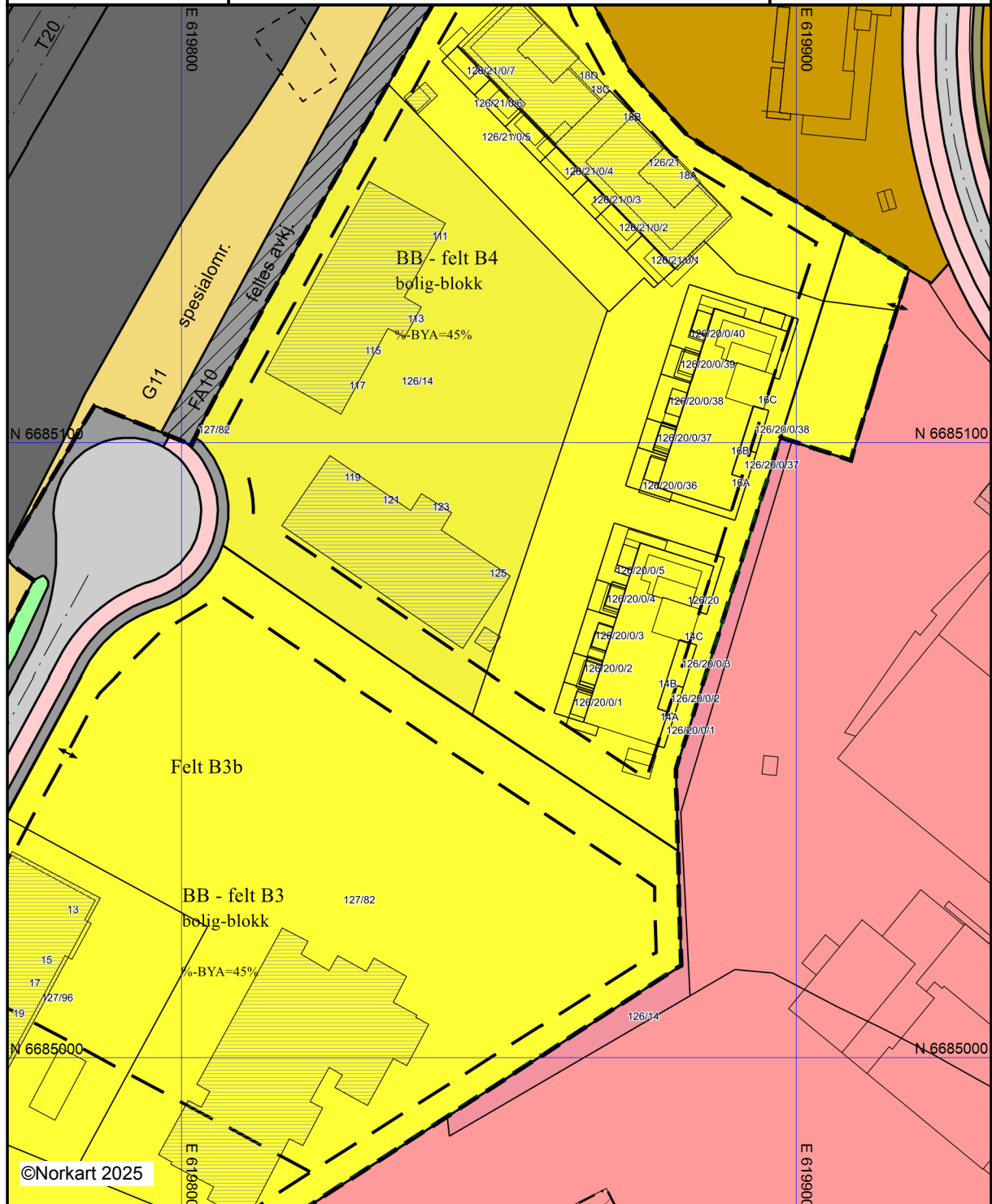
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 126/14  
Adresse: Grindatunet 111  
Utskriftsdato: 14.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*  
 Jernbane

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*  
 Annet spesialområde

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*  
 Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*  
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Sentrumsformål

 Tjenesteyting

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Hovednett for sykkel

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

 Vegetasjonsskjerm

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

 Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL*

 Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

 Angitt hensynsgrense

 Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

|               |             |                 |    |
|---------------|-------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3240 126/14 |                 |    |
| Utskriftsdato | 14.07.2025  | Antall datasett | 99 |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

#### 16 Berørte datasett

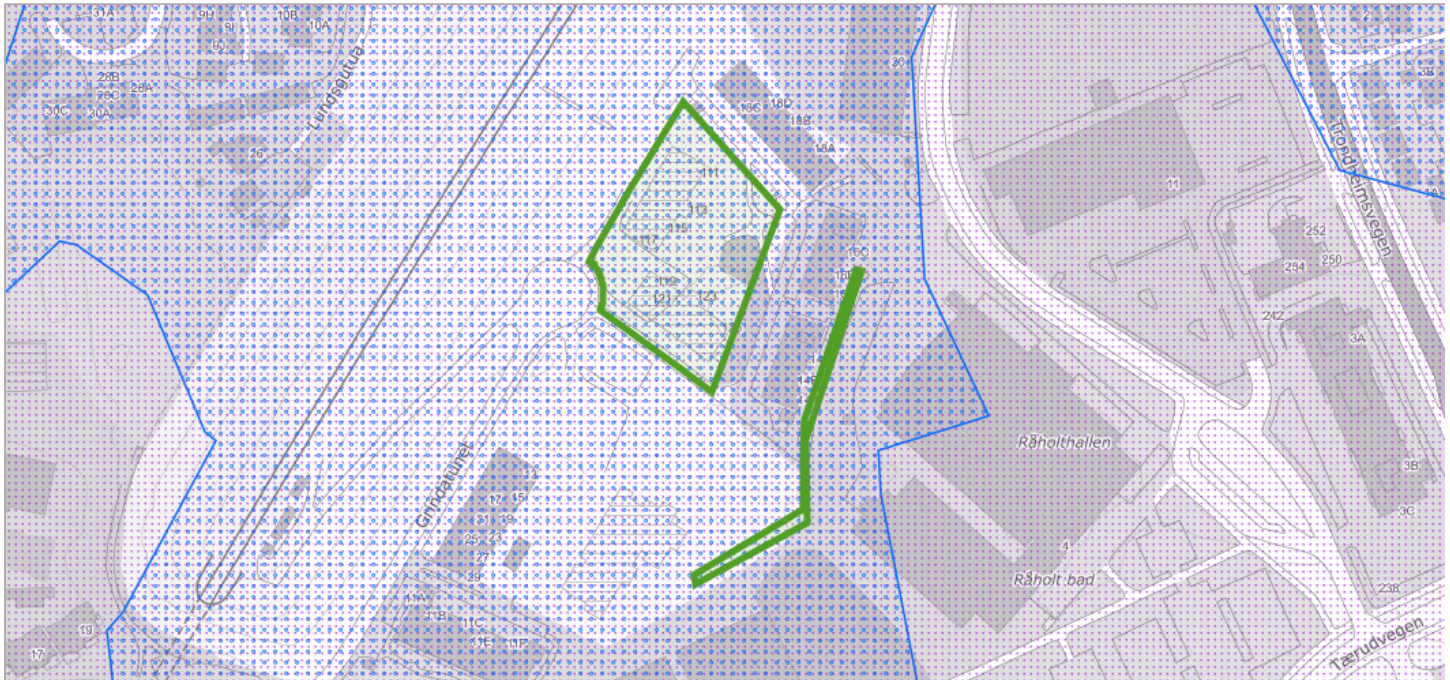
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>❶ FKB Tiltak</li> <li>❶ FKB-arealbruk</li> <li>❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner</li> <li>❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner</li> <li>❶ Mulighet for marin leire</li> <li>❶ Radon</li> <li>❶ Tettsteder</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Dyrkbar jord</li> <li>❶ FKB-AR5</li> <li>❶ Jordkvalitet</li> <li>❶ Løsmasser N50/N250</li> <li>❶ Marin grense</li> <li>❶ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett</li> <li>❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 100-meter belte kyst</li> <li>✓ Akvakulturlokaliteter</li> <li>✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</li> <li>✓ Byggeforbudssoner kraftledninger</li> <li>✓ Faresonekart for flom</li> <li>✓ FKB-bane</li> <li>✓ Foreslåtte naturvernområder</li> <li>✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land</li> <li>✓ Grunnvannsborehull</li> <li>✓ Gyteområder</li> <li>✓ Hoved- og biled, arealavgrensning</li> <li>✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder</li> <li>✓ Korallrev</li> <li>✓ Kulturlandskap - verdifulle</li> <li>✓ Kulturminner - Kulturmiljøer</li> <li>✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer</li> <li>✓ Kvikkleire</li> <li>✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19</li> <li>✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller</li> <li>✓ Naturtyper - verdsatte</li> <li>✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)</li> <li>✓ Reindrift beitehage</li> <li>✓ Reindrift flyttlei</li> <li>✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite</li> <li>✓ Reindrift oppsamlingsområde</li> <li>✓ Reindrift reinbeitedistrikt</li> <li>✓ Reindrift reindriftsanlegg</li> <li>✓ Reindrift reinrestriksjonsområde</li> <li>✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite</li> <li>✓ Reindrift vårbeite årstidbeite</li> <li>✓ Skredfaresoner</li> <li>✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> <li>✓ Statlig sikra friluftslivsområder</li> <li>✓ Store fjellskred</li> <li>✓ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser</li> <li>✓ Strategisk støykartlegging veg</li> <li>✓ Trafikkmengde</li> <li>✓ Turrutebasen</li> <li>✓ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> <li>✓ Vernskog</li> <li>✓ Vindkraft</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>✓ Ankringsområder</li> <li>✓ Bergrettigheter</li> <li>✓ Dybde data</li> <li>✓ Fiskeplasser redskap</li> <li>✓ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø</li> <li>✓ Forurensset grunn</li> <li>✓ Grus og pukk</li> <li>✓ Hoved- og biled</li> <li>✓ Inngrepsfrie naturområder</li> <li>✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder</li> <li>✓ Kulturlandskap - utvalgte</li> <li>✓ Kulturminner - Brannsmitteområder</li> <li>✓ Kulturminner - SEFRAC</li> <li>✓ Kulturminner - Fredete bygninger</li> <li>✓ Låsettingsplasser</li> <li>✓ Markagrensa</li> <li>✓ Naturtyper - Utvalgte</li> <li>✓ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>✓ Naturvernområder</li> <li>✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde</li> <li>✓ Reindrift høstbeite årstidbeite</li> <li>✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde</li> <li>✓ Reindrift Reinavtaleområde</li> <li>✓ Reindrift reinbeiteområde</li> <li>✓ Reindrift reinkonsesjonsområde</li> <li>✓ Reindrift siidaområde</li> <li>✓ Reindrift trekklei</li> <li>✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite</li> <li>✓ Skredhendelser</li> <li>✓ Statens vegvesens kvikkleiredata</li> <li>✓ Steinsprang, aktsomhetsområder</li> <li>✓ Stormflo</li> <li>✓ Støysoner Avinors lufthavner</li> <li>✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442</li> <li>✓ Tilgjengelighet</li> <li>✓ Trafikkulykker</li> <li>✓ Vannforekomster</li> <li>✓ Verneplan for vassdrag</li> <li>✓ Villreinområder</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| Kilde | NVE | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|-----|---------|------------|
|-------|-----|---------|------------|



### Om datasettet

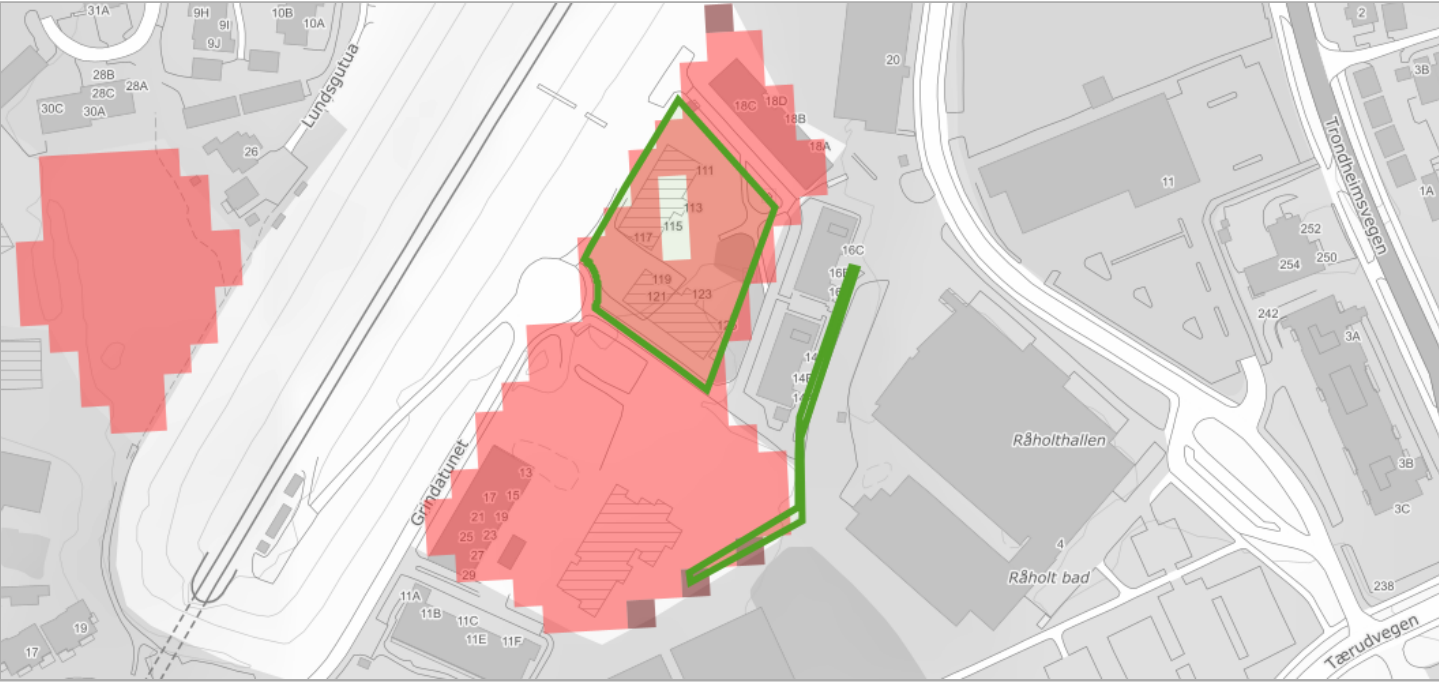
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider ([nve.no](http://nve.no) – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

### Tegnforklaring

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Aktsomhetsområder for kvikkleireskred          |
| Aktsomhetsområde for kvikkleireskred           |
| Kvikkleire aktsomhet dekning                   |
| Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning |

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

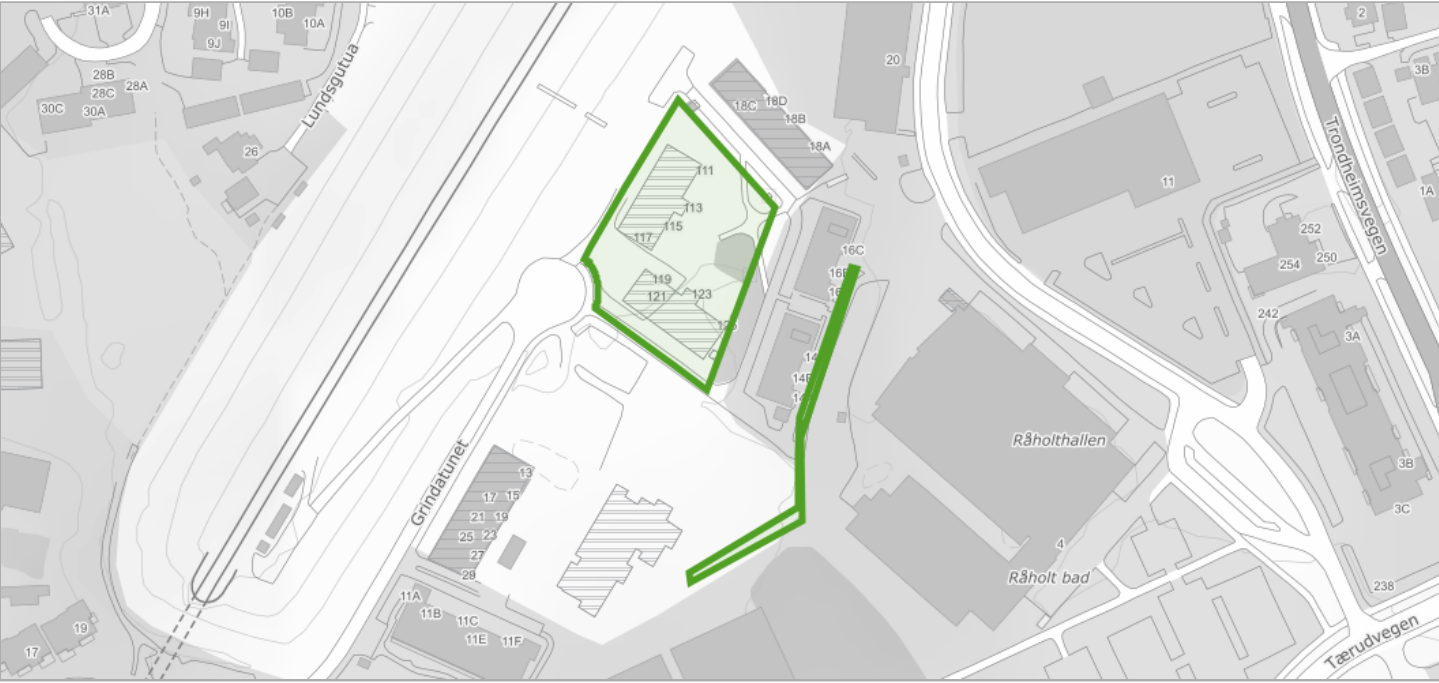
Tegnforklaring

| Arealressursflate                    |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <span style="color: green;">■</span> | Dyrkbar jord ikke endret etter 2008 |
| <span style="color: red;">■</span>   | Dyrkbar jord endret etter 2008      |

Objekter

| Endret etter 2008      | Antall |
|------------------------|--------|
| Ikke endret etter 2008 | 2      |
| Endret etter 2008      | 1      |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 08.07.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

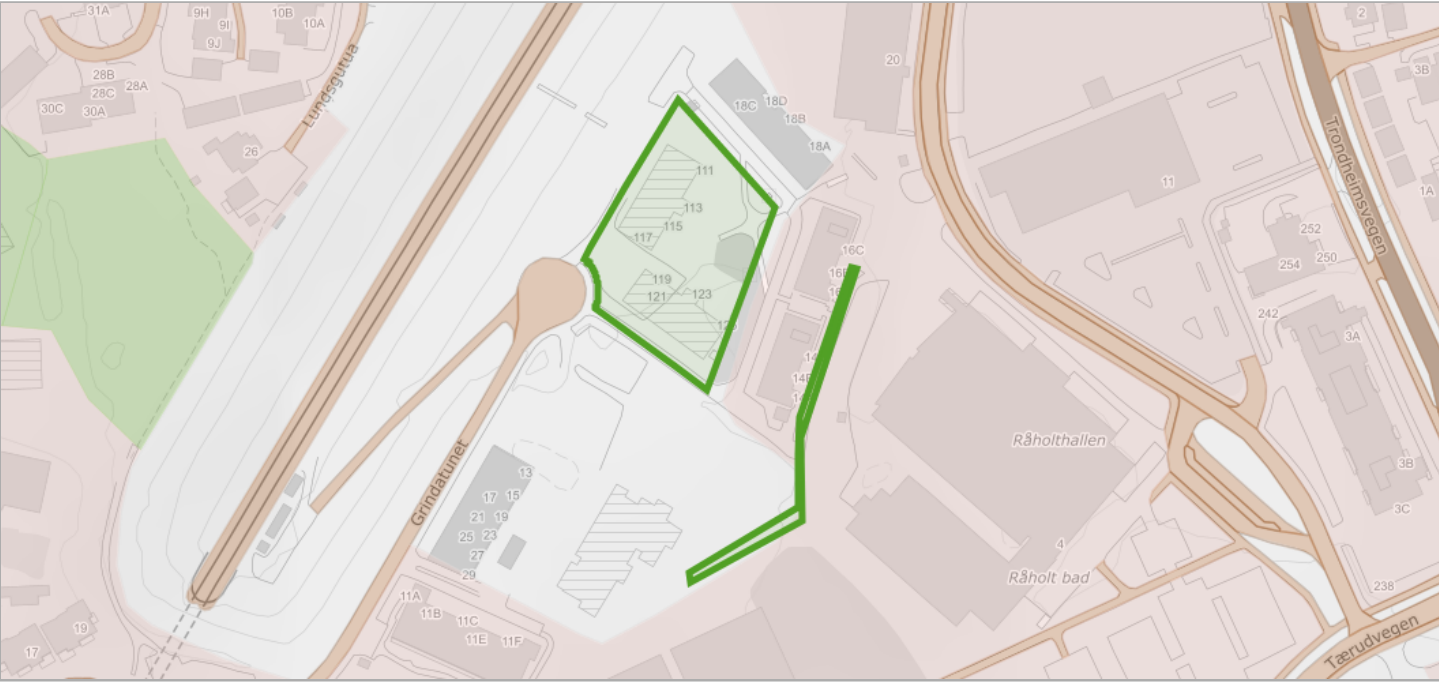
Tegnforklaring

- BygningTiltak
- Pbl tiltak
- Pbl tiltak

Objekter

| Objekttype    | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent          | 2023/3364     | 301317444      | nybygg      |
| BygningTiltak | godkjent          | 2023/3364     | 301317489      | nybygg      |
| BygningTiltak | godkjent          | 2023/3364     | 301317520      | nybygg      |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 08.07.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

|               |
|---------------|
| Bebyggelse    |
| Skog          |
| Åpen fastmark |
| Samferdsel    |

Objekter

| Arealtype     | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag       |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bebyggd       | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Åpen fastmark | Jorddekt      | Impediment    | Ikke tresatt  |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 08.07.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

### Objekter

| Objekttype |
|------------|
| lekeplass  |

## Jordkvalitet

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA\_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

### Tegnforklaring

| Jordkvalitet           |
|------------------------|
| Svært god jordkvalitet |
| God jordkvalitet       |

### Objekter

| Jordkvalitet           |
|------------------------|
| God jordkvalitet       |
| Svært god jordkvalitet |

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

### Tegnforklaring

|                       |
|-----------------------|
| Sikringssone          |
| Sikringssone          |
| Lokaliteter           |
| Lokalitet - fjernet   |
| Lokalitet             |
| Enkeltminner          |
| Enkeltminne - fjernet |
| Enkeltminne           |

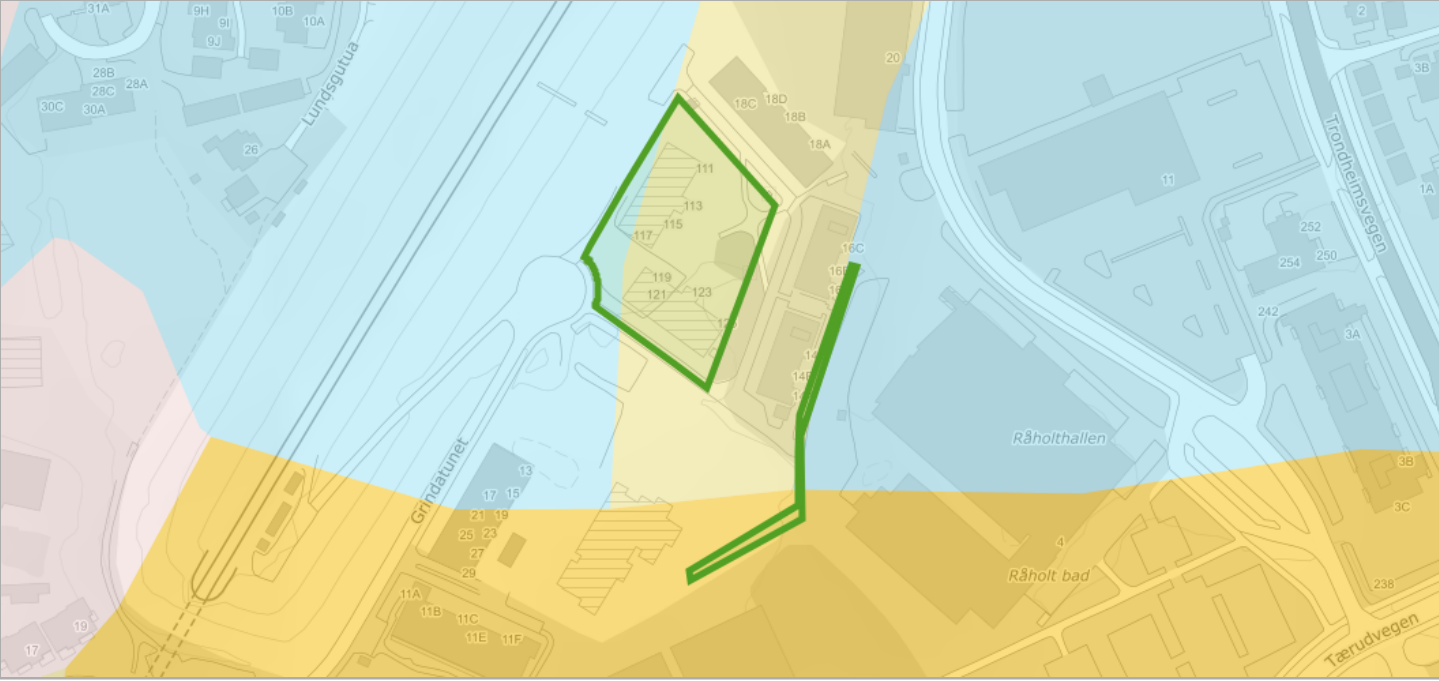
### Lokaliteter

| Navn   | Kommune | Kulturminneld | Vernetype | Link til kulturminnesøk                                                                                        |
|--------|---------|---------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Berger | 3240    | 71703         | AUT       | <a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/71703">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/71703)</a> |

### Sikringssoner

| Kulturminneld | Kommune |
|---------------|---------|
| 71703         | 3240    |

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

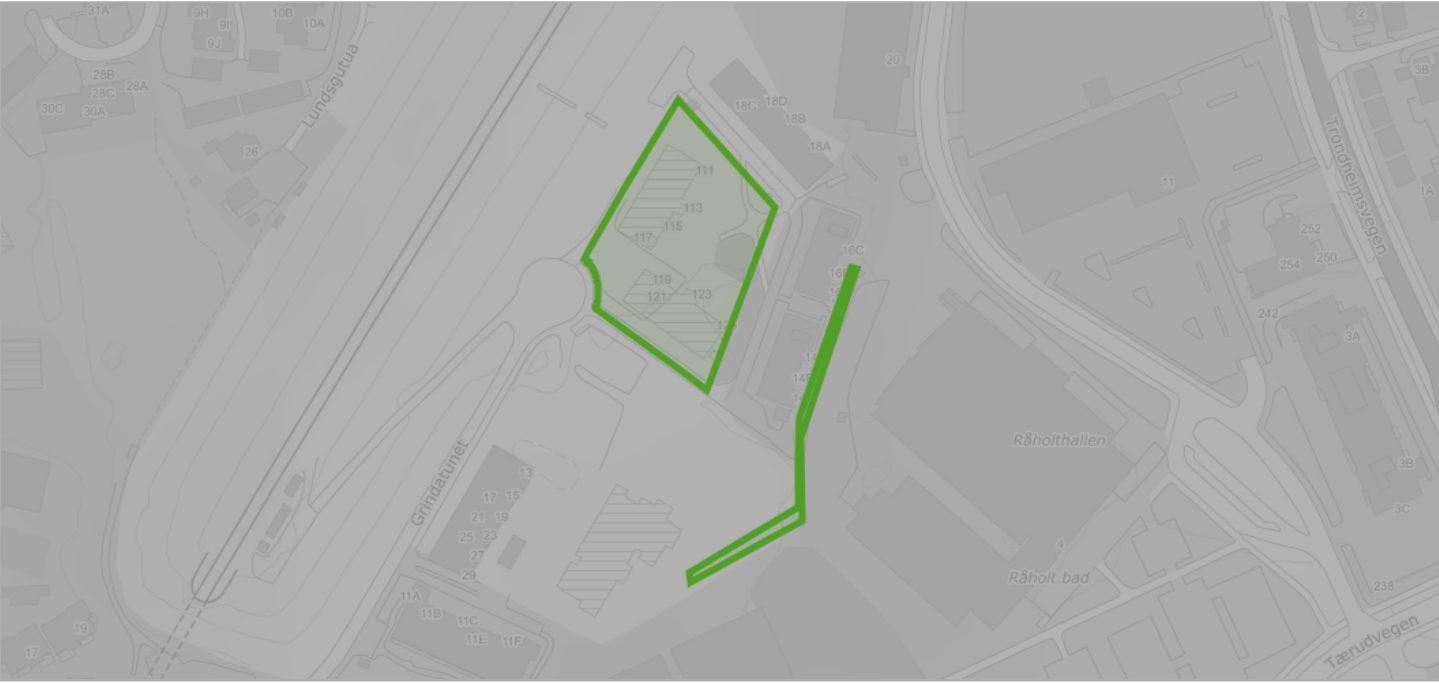
Tegnforklaring

|                                   |
|-----------------------------------|
| Løsmasser N50/N250                |
| Breelvavsetning                   |
| Hav og fjordavsetning, tykt dekke |
| Vindavsetning                     |
| Bart fjell med tynt torvdekke     |

Objekter

| Løsmasstype                                                           | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Vindavsetning (Eolisk avsetning)                                      | Middels egnet         | Begrenset grunnvannspotensial         |
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet | Uegnet                | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)                              | Godt egnet            | Antatt betydelig grunnvannspotensial  |

|         |            |  |
|---------|------------|--|
| Versjon | 02.08.2021 |  |
|---------|------------|--|



Tegnforklaring

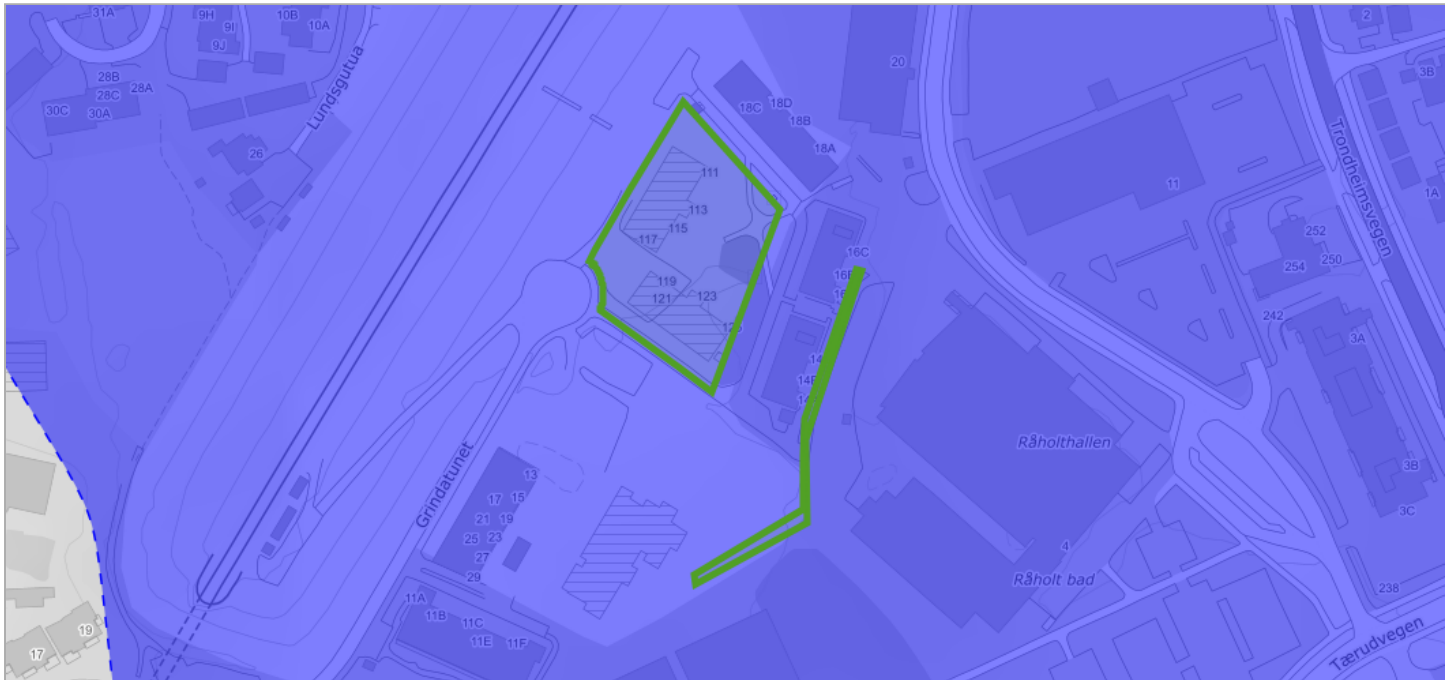
|                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner                                                                                      |
|  Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner |

Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|------------------|------------------|------|
| 19               | Innflygingsflate | ENGM |
| 1                | Utflygingsflate  | ENGM |

## Marin grense

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



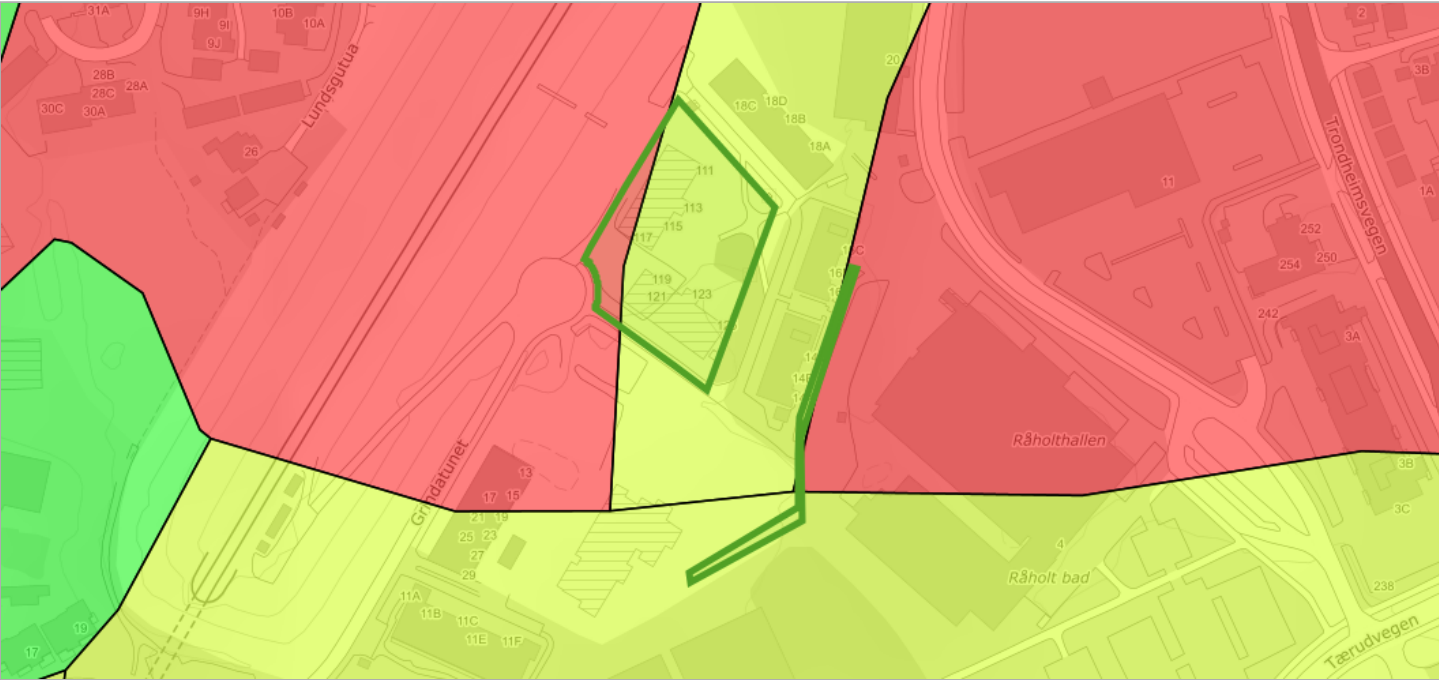
### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

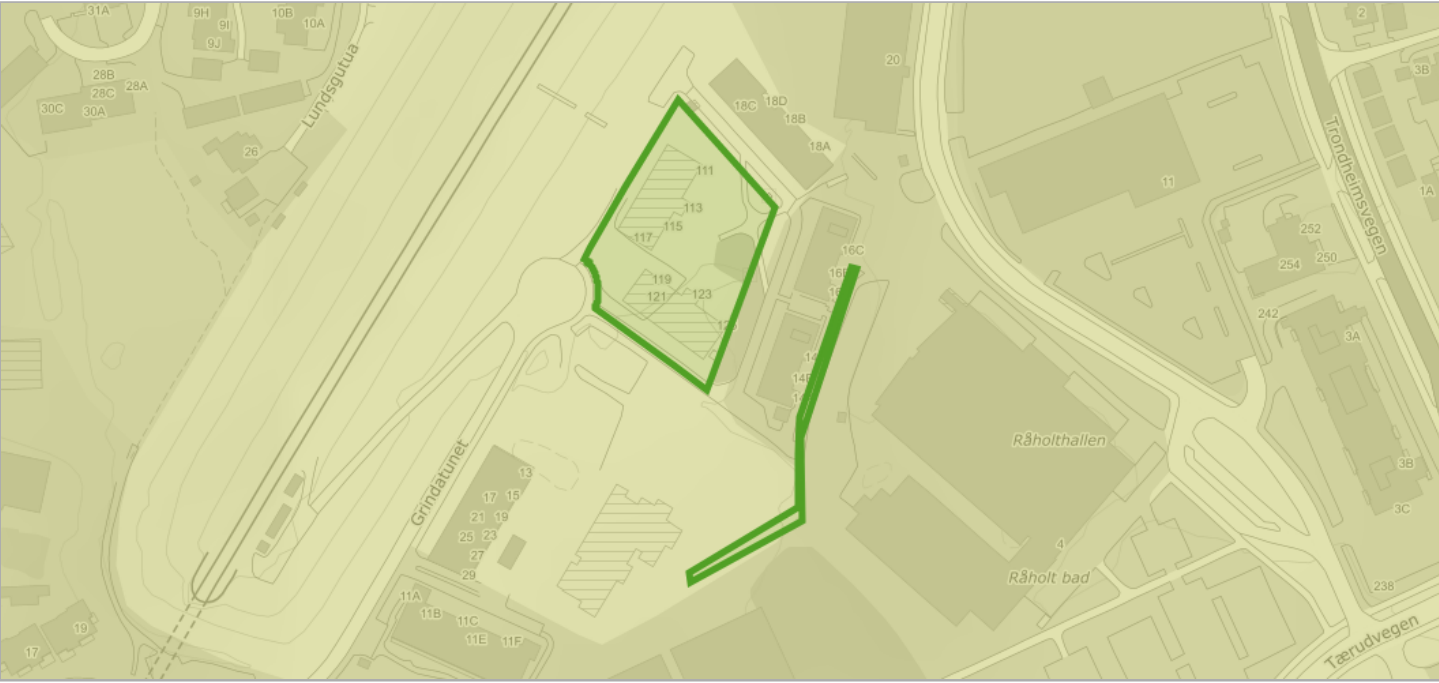
Tegnforklaring

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| Mulighet for marin leire                                   |
| <span style="color: red;">■</span> Svært stor              |
| <span style="color: yellow;">■</span> Middels              |
| <span style="color: green;">■</span> Stort sett fraværende |

Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| middels           | Vindavsetning (Eolisk avsetning)                                      |
| sværtStor         | Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet |
| middels           | Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)                              |

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

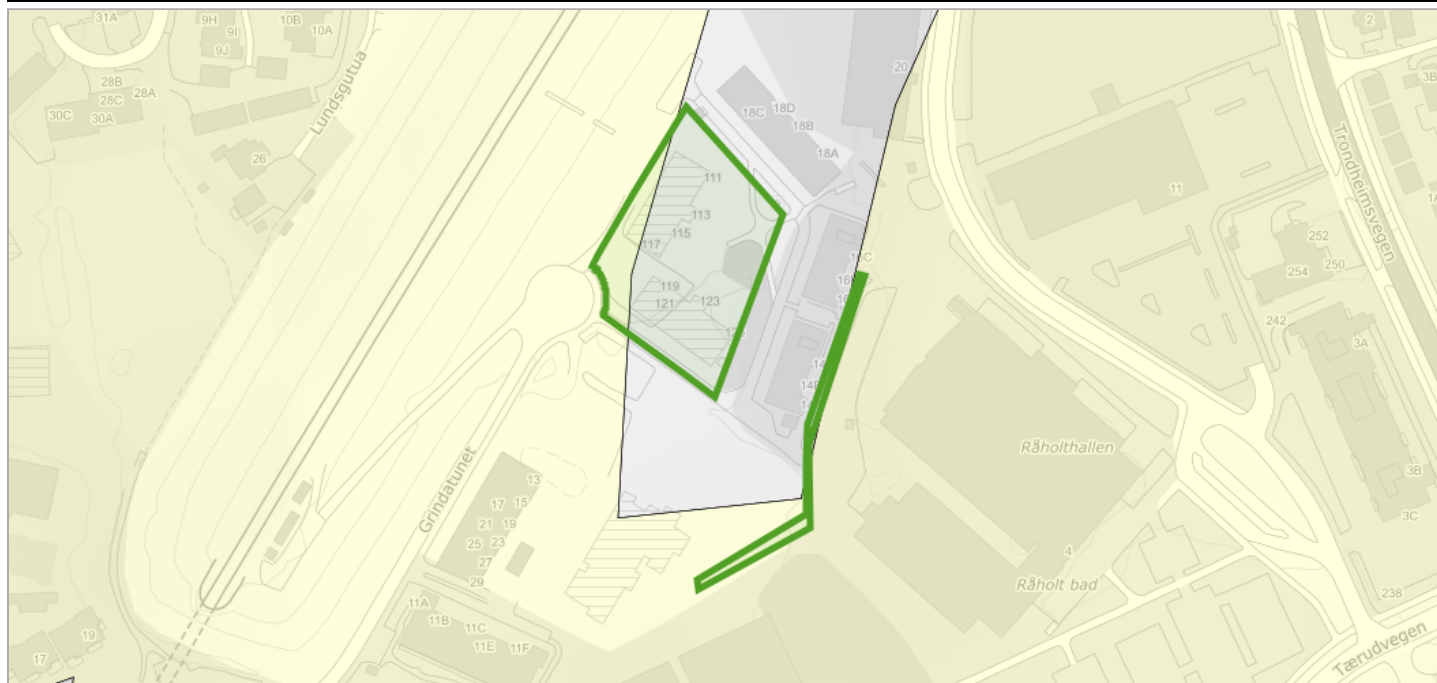
Tegnforklaring

|                          |
|--------------------------|
| Innland slettelandskap   |
| Innland - slettelandskap |

Objekter

| Objekttype             | Kode      | Landskapstype                                                |
|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| innland_slettelandskap | LA-TI-I-S | Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse |

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

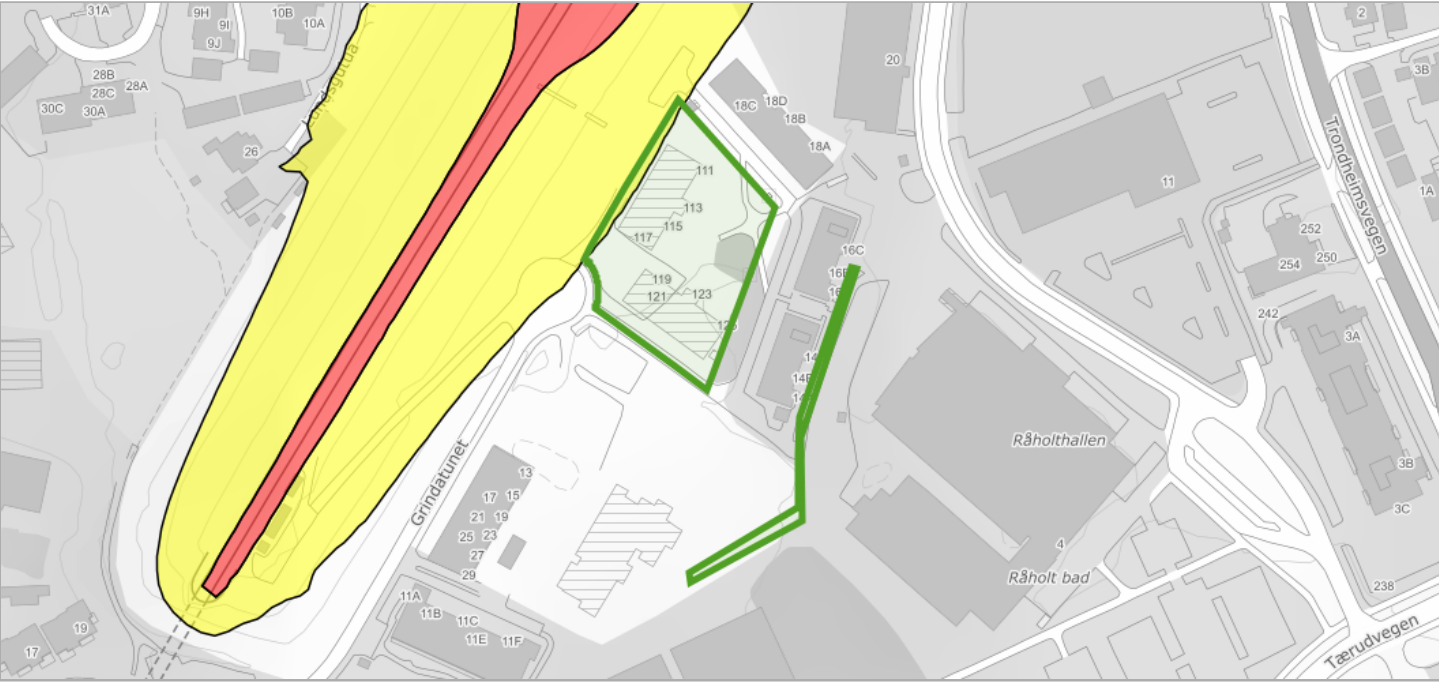
### Tegnforklaring

|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Usikker                |
| Moderat til lav        |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  |
|-----------------|
| Moderat til lav |

|       |         |         |            |
|-------|---------|---------|------------|
| Kilde | BaneNOR | Versjon | 13.07.2025 |
|-------|---------|---------|------------|



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

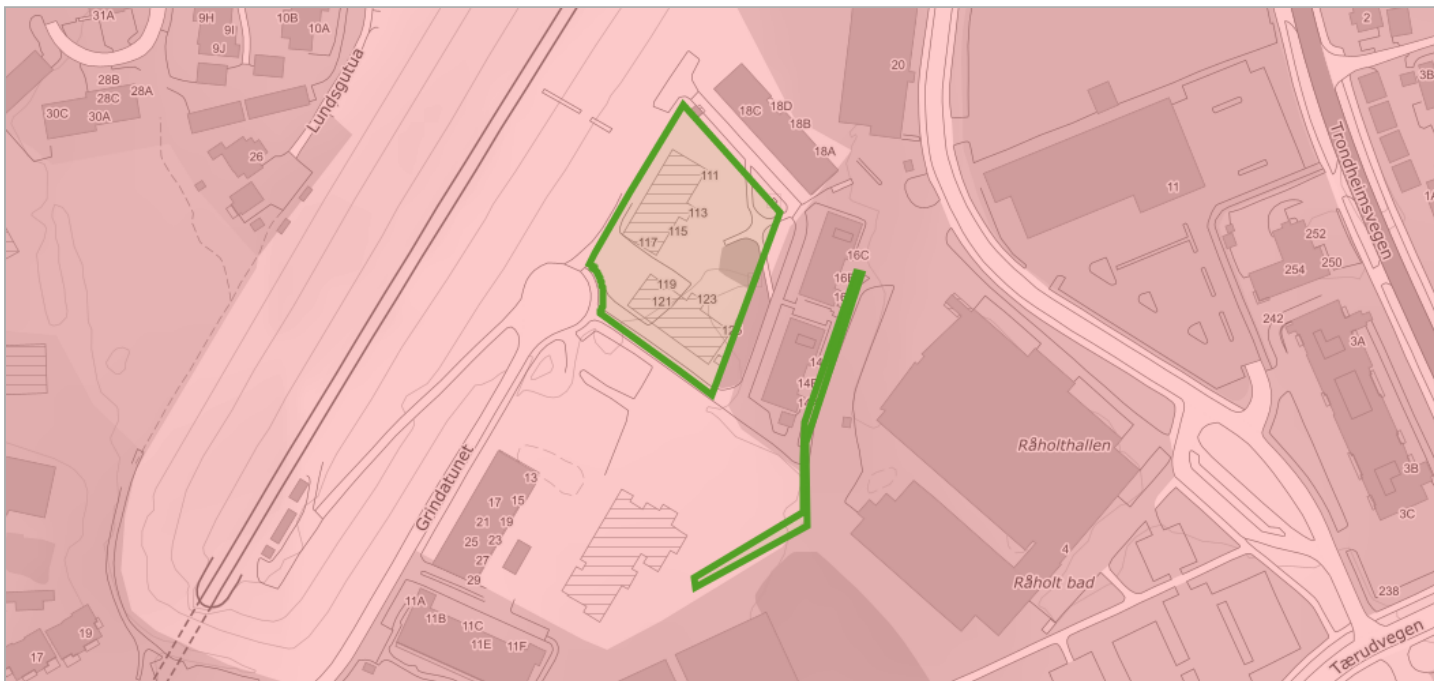
|                 |
|-----------------|
| Støysoner       |
| ■ Lavt støynivå |
| ■ Høyt støynivå |

Objekter

| Kategori |
|----------|
| G        |

## Tettsteder

|       |                        |         |            |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

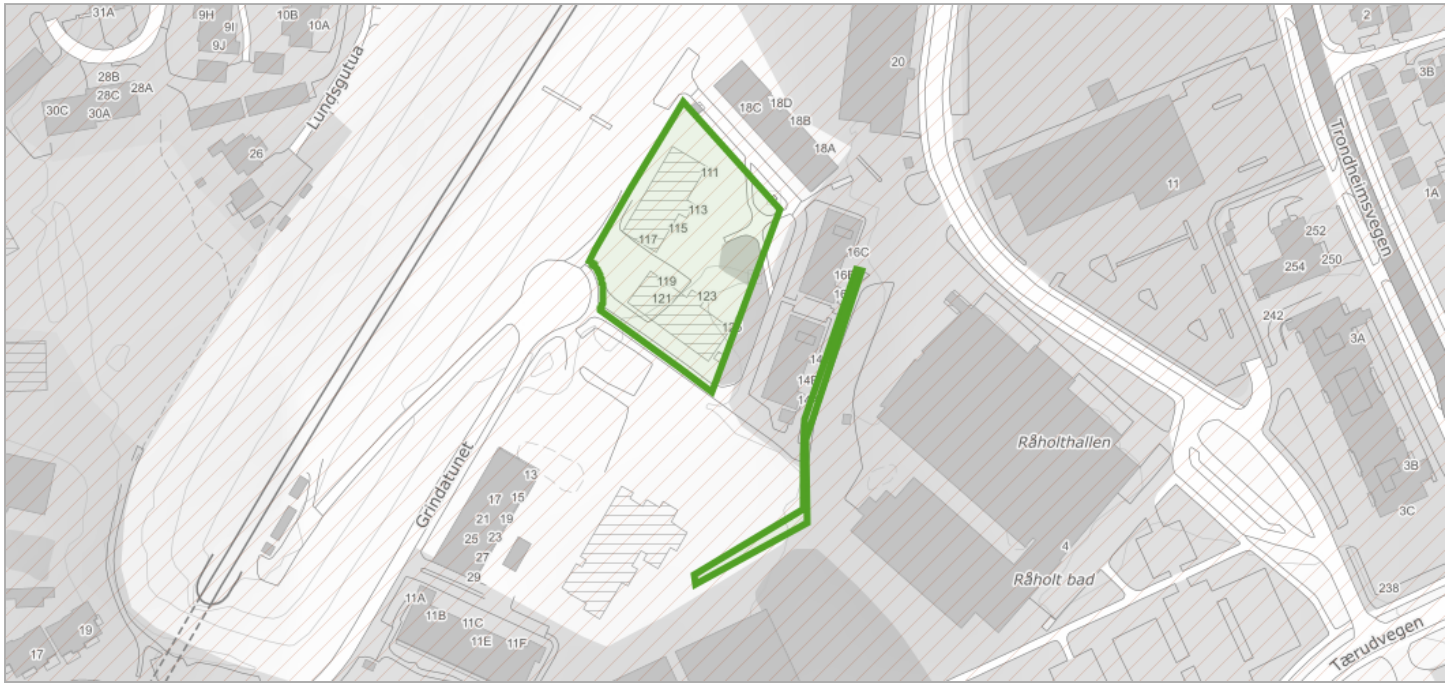
### Tegnforklaring

|            |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

### Objekter

| Tettstednr | Navn   | Innbyggere | Areal             |
|------------|--------|------------|-------------------|
| 0675       | Råholt | 15319      | 8.422154721216184 |

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 10.07.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



#### Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

#### Tegnforklaring

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Delfelt            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Delfelt |

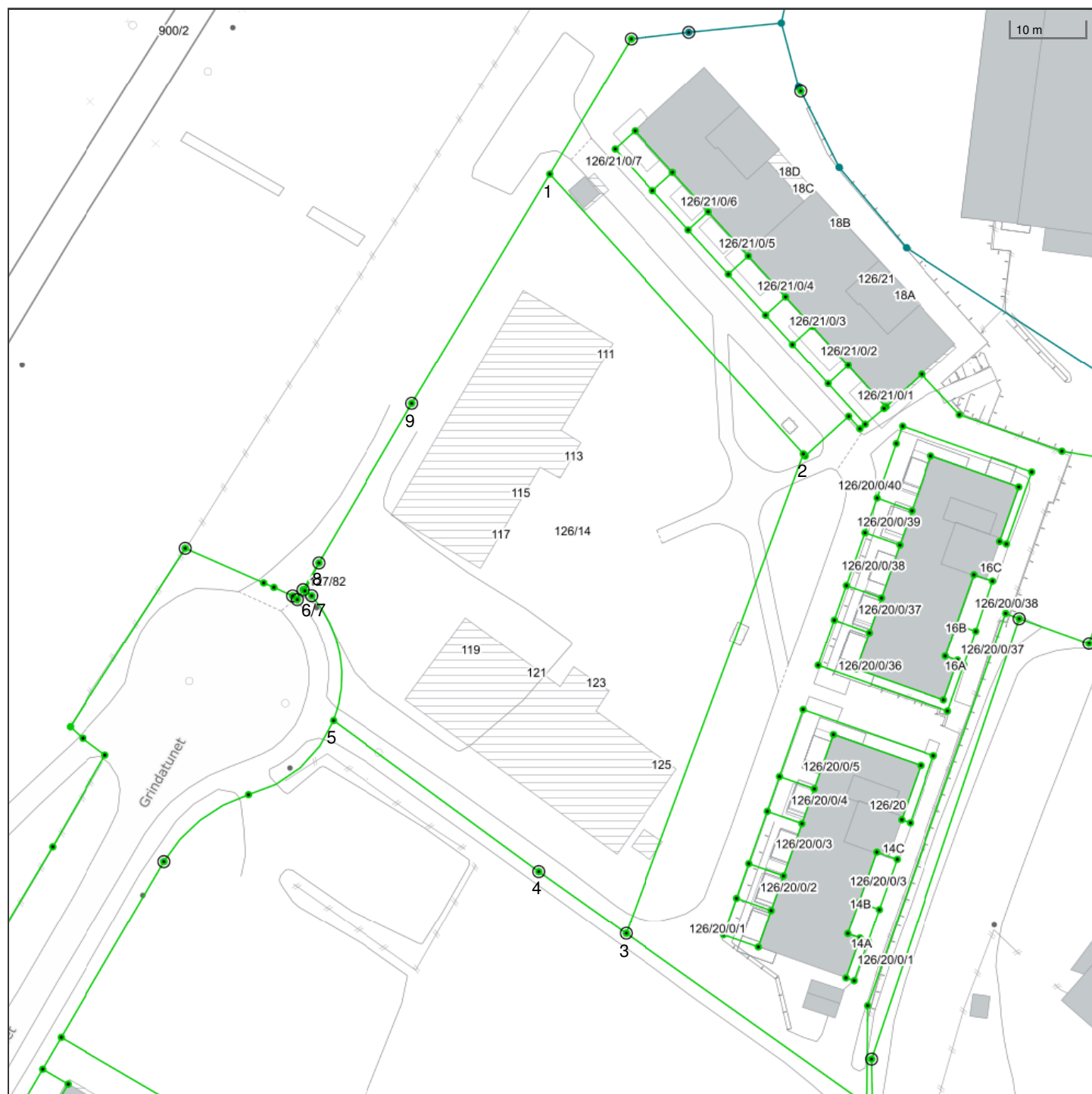
#### Delfelt vannkraft

| Delfelt navn | Kraftverknavn |
|--------------|---------------|
| BØNSDALEN    | Bønsdalen     |



# Eiendomskart for eiendom 3240 - 126/14//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet  
 - - - - - Hjelpelinje vegkant  
 . . . . . Hjelpelinje fiktiv  
 ..... Hjelpelinje punktfaste  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$   
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$   
 ----- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$   
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

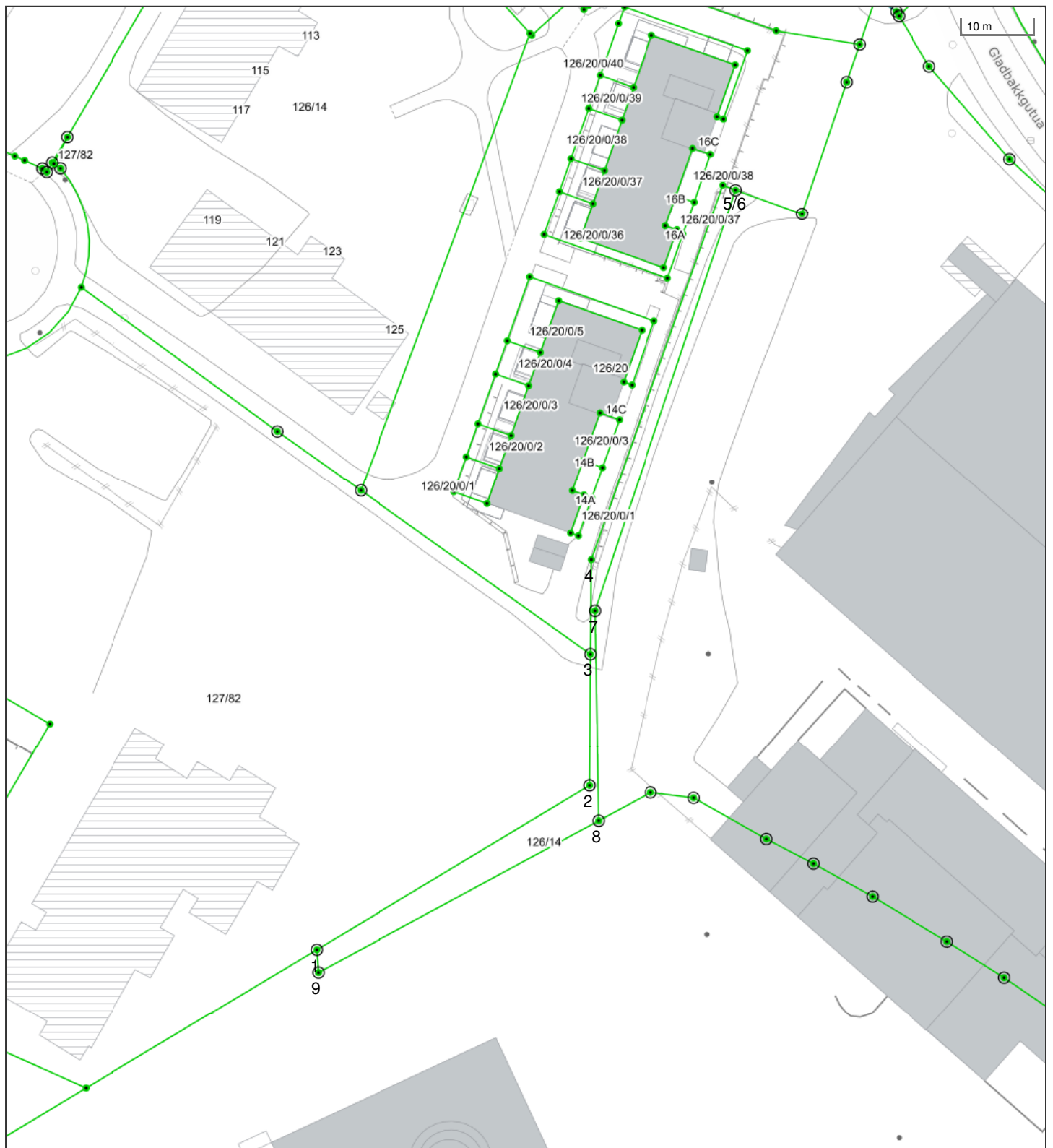
○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 X Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

|                      |             |                         |            |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|-------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |             | 3 860,40 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |             | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6685103,06 | Øst              | 619841,33 |
| Grensepunkter        |             |                         |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord        | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6685158,315 | 619833,63               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              | 36,31  |            |                  |           |
| 2                    | 6685121,53  | 619869,33               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              | 51,26  |            |                  |           |
| 3                    | 6685055,77  | 619847,38               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 69,33  |            |                  |           |
| 4                    | 6685063,8   | 619835,24               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,56  |            |                  |           |
| 5                    | 6685083,33  | 619806,69               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 34,59  |            |                  |           |
| 6                    | 6685100,19  | 619803,17               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,10  | 16,60      |                  |           |
| 7                    | 6685100,82  | 619802,21               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,15   |            |                  |           |
| 8                    | 6685104,65  | 619804                  | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,23   |            |                  |           |
| 9                    | 6685126,6   | 619815,94               | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,99  |            |                  |           |



## Teig 2 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet  
 - - - - - Hjelpelinje vegkant  
 . . . . . Hjelpelinje fiktiv  
 ..... Hjelpelinje punktfast  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500  
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500  
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  
 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10  
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 X Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

|                      |            |                       |            |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 351,50 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6685006,26 | Øst              | 619871,48 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6684990,41 | 619843,26             | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,24   |            |                  |           |
| 2                    | 6685015    | 619881,3              | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 45,30  |            |                  |           |
| 3                    | 6685033,65 | 619880,81             | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,66  |            |                  |           |
| 4                    | 6685047,04 | 619880,5              | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              | 13,39  |            |                  |           |
| 5                    | 6685100,9  | 619897,52             | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              | 56,49  |            |                  |           |
| 6                    | 6685100,24 | 619899,36             | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,95   |            |                  |           |
| 7                    | 6685039,82 | 619881,27             | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 63,07  |            |                  |           |
| 8                    | 6685010,02 | 619882,77             | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,84  |            |                  |           |
| 9                    | 6684987,19 | 619843,6              | 9 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 45,34  |            |                  |           |