

Tilstandsrapport



Enebolig



Ottadalsvegen 769, 2670 OTTA



SEL kommune



gnr. 216, bnr. 52

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 11867-1797

Referansenummer: CL6038

Autorisert foretak: Trebet AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Rudi

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.

Er sertifisert innen:

Verditaksering av boliger

Tilstandsanalyse av boligeiendommer

Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s

Verditaksering av næringsseiendommer

Landbrukstaksering

Rapportansvarlig

Jon Rudi

Uavhengig Takstingeniør

takst@trebet.no

911 02 549



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen må totalrenoveres.

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggfagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ukjent om det er undertak på konstruksjonen, ikke tilgang til loft.

Takrenner og nedløp av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår.

Ikke tilgang til loft, loftsluke var spikret igjen.

Vinduer med isolerglass. Vinduene har overflatebehandlede karmen og rammer.

Malte trevinduer med koblet glass og vinduer med doble glass.

Overflatebehandlet verandadør med glass.

Veranda og rekkverk av tre, laminatgulv.

Trapp av betong ved hovedinngang.

Understøttelse av tak ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

1. etasje: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har teppe, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot vest i kjellerstue.. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37.

Trapp av tre.

Innwendig har boligen finèrdører. Tre dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling.

Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant.

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger, plater i himling.

Badekar, toalett, baderomsinnredning med servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkebeslag med oppvaskum og utslagsvask.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber og galvaniserte jernrør.

Det er avløpsrør av støpejern dels plast dels messing, ukjent materiale under gulv.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe luft/luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannpumpe og trykktank, fra ukjent år.

230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer og tilhørende installasjon.

Jeg anbefaler at det gjennomføre el-tilsyn, eller takst av el-taksingeniør.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

Ukjent drenering.

Grunnmur av siporeks med påstøp av betong utvendig.

Forstøtningsmurer er av betong ved inngangsparti, støttemuren fungerer også som fundament for understøttelse til takkonstruksjonen..

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1961. Det er

septiktank ukjent om det er overløp til grøft. Utvendige

vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er privat brønn.

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1961.

Ingen opplysninger om oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

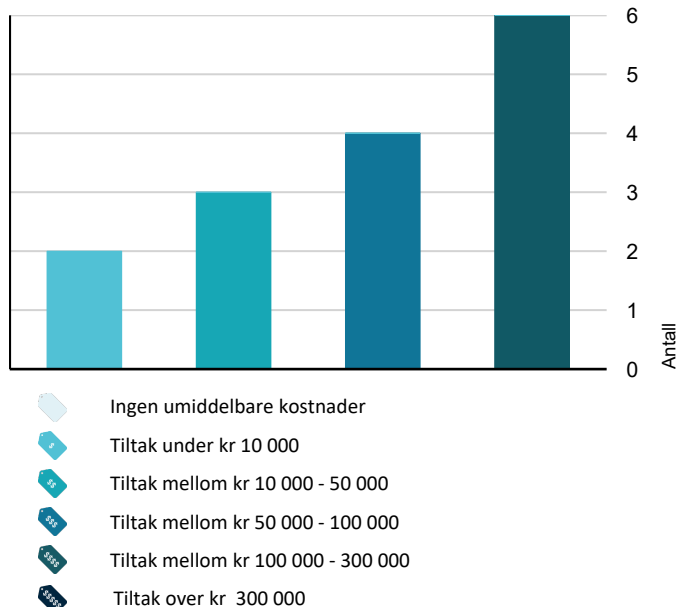
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og ildsteder.
Fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.
Boligen var møblert under befaringen.
Tekniskutstyr som ikke er nevnt i taksten, er ikke funksjonstestet.
Tak og utvendig kledning er inspisert fra bakken.
Loft er inspisert fra loftsluke (ingen gangbane).
Tilleggsbygg som uthus, garasje o.l. er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Bod ved inngangsparti er ikke inspisert, døren mangler dørvrider.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler sokkelbeslag på pipe, kan føre til skader på konstruksjoner



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Verandadøren er slitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Settninger i fundamenter.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Sprekker og skader på trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stolpe som understøttelse av takkonstruksjon har store skjevheter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje: Største målte lokalplanavvik i stue er 21mm, totalplanavvik er 37mm. Største målte lokalplanavvik på soverom er 20mm, totalplanavvik er 31mm.

Det er påvist sprekker mellom himling og taklist.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Ventiler er tett og rommene bærer preg av å ha vært fuktige, svelling og ujevnheter i himling/himlingsplater, fuktskjolder i nedre del av inventar og vegger.

Mugglukst ved boring i vegg i kjellerstue. Misfarging og spor etter tidligere lekkasjer i himling under kjøkken.

Mugg, fuktighet og svelleskader på himling ved trapp, kan føre til skader på tilsluttede konstruksjoner.

Kraftig kjellerlukst.

Spor av mus i kjeller, mus gjør skade på konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Rust i sluker, kan føre til lekkasjer og skader. Avløpsrør i kjøkkenbenk er tapet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i grunnmur kan skyldes ras/jordtrykk på nordsiden av boligen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er utsatt for jordtrykk, og har flyttet seg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det har gått rås på nordsiden av boligen, som har forårsaket skade på støttemurer, understøttelse for takkonstruksjon, skader på utvendig trapp og skader på kjellervegg/grunnmur.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet er slitt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommer slitt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er punktvis skader på tekingen på framkant ved takrenner.

Råteskade på vindskier, kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

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

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

Det er avvik:

Det mangler punktvis lusing/musebånd i nedre kant av kledning. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner. Åpent inn i isolasjonslaget under vinduer på veranda, mus og andre skade dyr kan komme inn og gjøre skader.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mugg/sopp på alle vinduer i kjellerstue.

! **Utvendig > Koblaglass** [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene er utette og er slitt.

! **Utvendig > Ytterdører kjeller** [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

! **Utvendig > Ytterdører 1. etasje** [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er slitt.

Dør til bod mangler vrider og kunne ikke åpnes.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekker i pipe over tak.

Rennemerker av sotvann under sotluke, sprekk/riss i pipe i stue. Pipe er ikke pusset i kjeller.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert høy fuktighet med fare for utvikling av råte i nedre del av trapp.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører og beslag er slitt.

Fuktighet i dørkarmer i kjeller.

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

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

Det er irr på rør.

Det er påvist rustdannelser på jernrør.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ventiler er tettet, dette har ført til skader. Innvendige klaffeventiler er fjernet.

Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

❗ **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Ukjent om det har vært service på varmepumpen.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

❗ **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er rust på vannpumpe, vannpumpe og trykktank fra ukjent årstall.

❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer og tilhørende installasjon.
Jeg anbefaler at det gjennomføres el-tilsyn, eller takst av el-taksingeniør.

❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Ukjent om vann- og avløpsanlegg fungerer slik det skal.

❗ **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

❗ **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

❗ **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1961

Anvendelse

Bolig

Standard

Standard fra byggeår.

Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Opplysning fra Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ukjent om det er undertak på konstruksjonen, ikke tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er punktvis skader på tekkingen på framkant ved takrenner.
Råteskade på vindskier, kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Råteskader må utbedres.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler sokkelbeslag på pipe, kan føre til skader på konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres over gangareal eller der hvor det naturlig oppholder seg mennesker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler punktvis lusing/musebånd i nedre kant av kledning. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner.

Åpent inn i isolasjonslaget under vinduer på veranda, mus og andre skade dyr kan komme inn og gjøre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lusing/musebånd må etableres der hvor det mangler. Eventuelle skader av mus/skadedyr må utbedres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår.

Ikke tilgang til loft, loftsluke var spikret igjen.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vinduene har overflatebehandlede karmen og rammer.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mugg/sopp på alle vinduer i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 2 Koblaglass

Malte trevinduer med koblet glass og vinduer med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

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

Vinduene er utette og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik må utbedres.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg. For å få TG 0 eller 1 må vinduene skiftes.

Dører

Overflatebehandlet verandadør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Verandadøren er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

For å få TG 0 eller 1 må døren skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdører kjeller

Overflatebehandlet kjellerytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdører 1. etasje

Overflatebehandlet hovedytterdør med glass. Overflatebehandlet dør ved kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er slitt.

Dør til bod mangler vrider og kunne ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tidspunkt for utskifting nærmer seg. For å få TG 0 eller 1 må døren skiftes.
Det må monteres dørvrider på dør tilbod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og rekkverk av tre, laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Settninger i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veranda må rives og erstattes med ny.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Trapp av betong ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

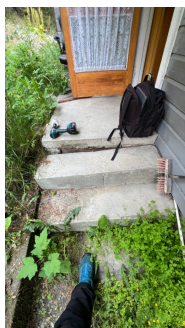
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Sprekker og skader på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Understøttelse av tak ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stolpe som understøttelse av takkonstruksjon har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ny understøttelse av tak må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

1. etasje: Største målte lokalplanavvik i stue er 21mm, totalplanavvik er 37mm. Største målte lokalplanavvik på soverom er 20mm, totalplanavvik er 31mm. Det er påvist sprekker mellom himling og taklist.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling må utføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekker i pipe over tak.

Rennemerker av sotvann under sotluke, sprekk/riss i pipe i stue. Pipe er ikke pusset i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må foretas tiltak for å få lukket avvikene.

Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot vest i kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Ventiler er tett og rommene bærer preg av å ha vært fuktige, svelling og ujevnheter i himling/himlingsplater, fuktskjolder i nedre del av inventar og vegger.

Mugglukt ved boring i vegg i kjellerstue.

Misfarging og spor etter tidligere lekkasje i himling under kjøkken.

Mugg, fuktighet og svelleskader på himling ved trapp, kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

Kraftig kjellerlukt.

Spor av mus i kjeller, mus gjør skade på konstruksjoner.

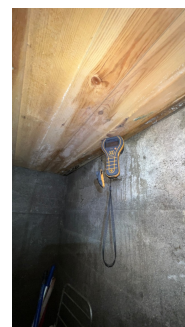
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Alt treverk med mugg/sopp må rives.

Boligen må tettes for mus og skadedyr, eventuelle skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert høy fuktighet med fare for utvikling av råte i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Skade i nedre del av trapp må utbedres, trappen må sikres mot fuktighet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Tre dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører og beslag er slitt.

Fuktighet i dørkarmen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Fuktighet i dører må utbedres. For å få TG 0 eller 1 må dørene skiftes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling.

Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Badet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering anbefales det å skifte alt av vann -og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og kjøkken..

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger, plater i himling.

Badekar, toalett, baderomsinnredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

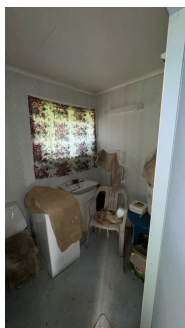
Rommer slitt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved renovering anbefales det å skifte alt av vann -og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad/vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator er klar for utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvaniserte jernrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør med rust må skiftes.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern dels plast dels messing, ukjent materiale under gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Rust i sluker, kan føre til lekkasjer og skader.

Avløpsrør i kjøkkenbenk er tapet.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrøranlegget må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler er tettet, dette har ført til skader. Innvendige klaffeventiler er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler må åpnes/monteres, og skader må utbedres.

Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ukjent om det har vært service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Service må gjennomføres.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Vannpumpe og trykktank, fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rust på vannpumpe. vannpumpe og trykktank fra ukjent årstall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, skader kan plutselig oppstå på slike anlegg.

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.

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

230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer og tilhørende installasjon.

Jeg anbefaler at det gjennomføres el-tilsyn, eller takst av el-taksingeniør.

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

Tilstandsrapport

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.
1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
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

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll, det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr.

Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny drenering og fuktsikring må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av siporeks med påstøp av betong utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Sprekker i grunnmur kan skyldes ras/jordtrykk på nordsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved inngangsparti, støttemuren fungerer også som fundament for understøttelse til takkonstruksjonen..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er utsatt for jordtrykk, og har flyttet seg.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenghforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det har gått rås på nordsiden av boligen, som har forårsaket skade på støttemurer, understøttelse for takkonstruksjon, skader på utvendig trapp og skader på kjellervegger/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det må foretas terrengjusteringer, og ras masse må fjernes, av fagkyndig foretak, og tiltaket må dokumenteres. Innhent dokumentasjon fra kommunen, om mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1961. Det er septiktank ukjent om det er overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ukjent om vann- og avløpsanlegg fungerer slik det skal.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vann- og avløpsanlegg må sjekkes av fagperson.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1961.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Septiktank må sjekkes av fagperson, eventuelle avvik må utbedres.

TG IU Oljetank

Ingen opplysninger om oljetank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1976

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Anslått av takstmann

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Yttervegger av betongstein dels bindingsverk, stående utvendig kledning, tak er tekket med stålplater. Vippeport og dør med glass. Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/122 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Bad, Kjøkken, 3 Soverom, Stue, 6 Bod, Bad/vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

500 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Boligeiendom i Ottadalsvegen 769, 2670 Otta. Eiendommen består av bolighus med 1. etasje og kjeller, enkel garasje, naturtomt. Boligen ligger på nordsiden av Ottadalsvegen. Ca. 6 km til Otta sentrum. Boligen har behov for totalrenovering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Raubergvegen 12 ,2670 OTTA 208 m² 1968 6 sov	03-10-2023	750 000	675 000		675 000	3 245
2 Skjåkvegen 468 ,2690 SKJÅK 98 m² 1927 2 sov	08-08-2024	700 000	600 000		600 000	3 896
3 Fjellvegen 6 ,2670 OTTA 116 m² 1972 3 sov	18-06-2023	500 000	535 000		535 000	4 612
4 Heidalsvegen 2622 ,2676 HEIDAL 142 m² 1951 3 sov	10-10-2024	500 000	850 000		850 000	5 986
5 Ottadalsvegen 595 ,2670 OTTA 138 m² 1958 3 sov		950 000	850 000		850 000	6 159
6 Rustvegen 203 ,2672 SEL 85 m² 1977 2 sov	05-11-2023		600 000		600 000	7 059

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, opplyst fra Sel kommune.	Kr.	6 125
Forsikring, anslått av takstingeniør.	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader, anslått av takstingeniør.	Kr.	10 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

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

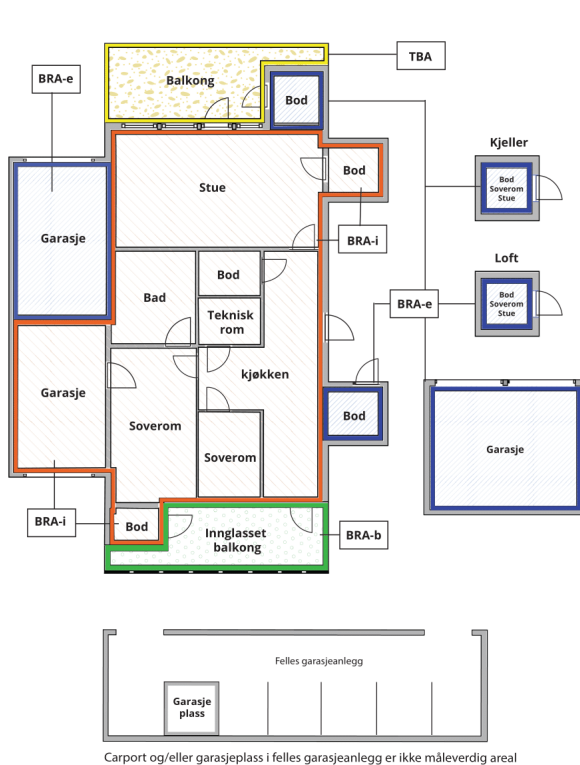
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84			84	
Kjeller	38	33		71	
SUM	122	33			
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Gang 2, Bod		
Kjeller	Bod, Bod, Bod, Bod/teknisk rom, Bod/trapperom	Vindfang, Bad/vaskerom, Kjellerstue	

Kommentar

Takhøyde i deler av kjeller er 2,09m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflater på vindu er mindre en 10% av gulvarealet i kjellerstue. Vinduer i kjellerstue er mindre en forskriftskrav til rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	38
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Jon Rudi	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	216	52		0	1221.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ottadalsvegen 769

Hjemmelshaver

Båtstad Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ottadalsvegen 769
2670 OTTA

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til LNFR-område.

Om tomten

Naturtomt med stein, lyng, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.
Eiendommen ligger i støysone fra Ottadalsvegen.

Heftelser

Se vedlagt utskrift fra grunnboken, heftelser på eiendommen er ikke kontrollert eller hensyntatt i taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2025	Dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	02.07.2025	Vedlagt	Gjennomgått	1	Ja
Målebrev	02.07.2025	Areal fra Eiendomsopplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.2025	Sel kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattester på bygningen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2025	Vedlagt	Gjennomgått	4	Ja
Grunnbokutskrift	02.07.2025	Vedlagt	Gjennomgått		Ja
Tegninger	02.07.2025	Vedlagt tegning på garasje.	Ikke gjennomgått	1	Ja
Tilsynsrapport fra feier	02.07.2025	Ikke vedlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Områdeanalyse	02.07.2025	Vedlagt	Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL6038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Ottadalsvegen 769, 2670 OTTA

Selveier enebolig: 3437-216/52/0/0 Grunnkrets:

Aasaaren

 Kommune:

Sel

Nøkkelinfa

Selveier tomt1 222 m²

Byggeår-

BRA-i-

BRA-e-

BRA-b-

BRA150 m²

Terrasse/åpent areal (TBA)-

Soverom-

Energibruk

ukjent

Fysisk risiko

2

Overvann, Jord- og flomskred, Snø- og steinscred

Områdescore

2

Fra 0 - 20

Kommunescore

6

Fra 0 - 20

Egenskaper

Hjemmelshaver

Håvard Båtstad (død)

Verdihistorikk

Fant ingen historikk for denne eiendommen

Nøkkelinfa

Nøkkelinfa	
Selveier tomt	1 222 m²
Byggeår	-
Soverom	-
Etasjer	2
Arealer	
BRA-i: Internt bruksareal	-
BRA-e: Eksternt bruksareal	-
BRA-b: Innglasset balkong	-
BRA	150 m²
ALH: Areal med lav himlingshøyde	-
GUA: Gulvareal	-

TBA: Åpent areal	-
P-ROM	-
BTA	-

Nabolagsprofil

Offentlig transport	300 m
Dagligvare	6.4 km
Barnehager	5.0 km
Barnefamilier i grunnkrets	28 %

Egenskaper

Meter over havet	327 m
Avstand til vei	18 m
Sol ned	kl 18:49

Eiendom

Kilde: Kartverket per 29.06.2025

Bruksnavn	BERGLUND	Areal	1 222 m²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	29.04.1961	Sist omsatt	09.01.2018
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	2	Omsetningstype	Skifteoppgjør
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 29.06.2025

Ottadalsvegen 769, 2670 OTTA	
------------------------------	--

Bygninger

2

Kilde: Kartverket per 29.06.2025

BYGNING Enebolig					
	Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-	
	Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-	
	Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-	

Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	0
Antall boliger	1
Vannforsyning	Privat innlagt
Oppvarming	Annen oppvarming, Elektrisk
Antall bad	
Antall WC	

Bruksareal totalt	150 m ²
Primært bruksareal	150 m ²
Bruksareal bolig	150 m ²
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	156319791

Bruksenheter

1 +

BYGNING Garasje/anneks/uthus

-

Bygningstype	Garasje/anneks/uthus
Bygningsstatus	Tatt i bruk
Næringsgruppe	
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	0
Antall boliger	1
Vannforsyning	
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	-
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	-
Primært bruksareal	-
Bruksareal bolig	-
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	156319805

Bruksenheter

1 +

Servitutter

1

-

For servitutter eldre enn fradelingdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

2370	29.08.1962	Best. om adkomstrett	+
------	------------	----------------------	---

Fysisk risiko

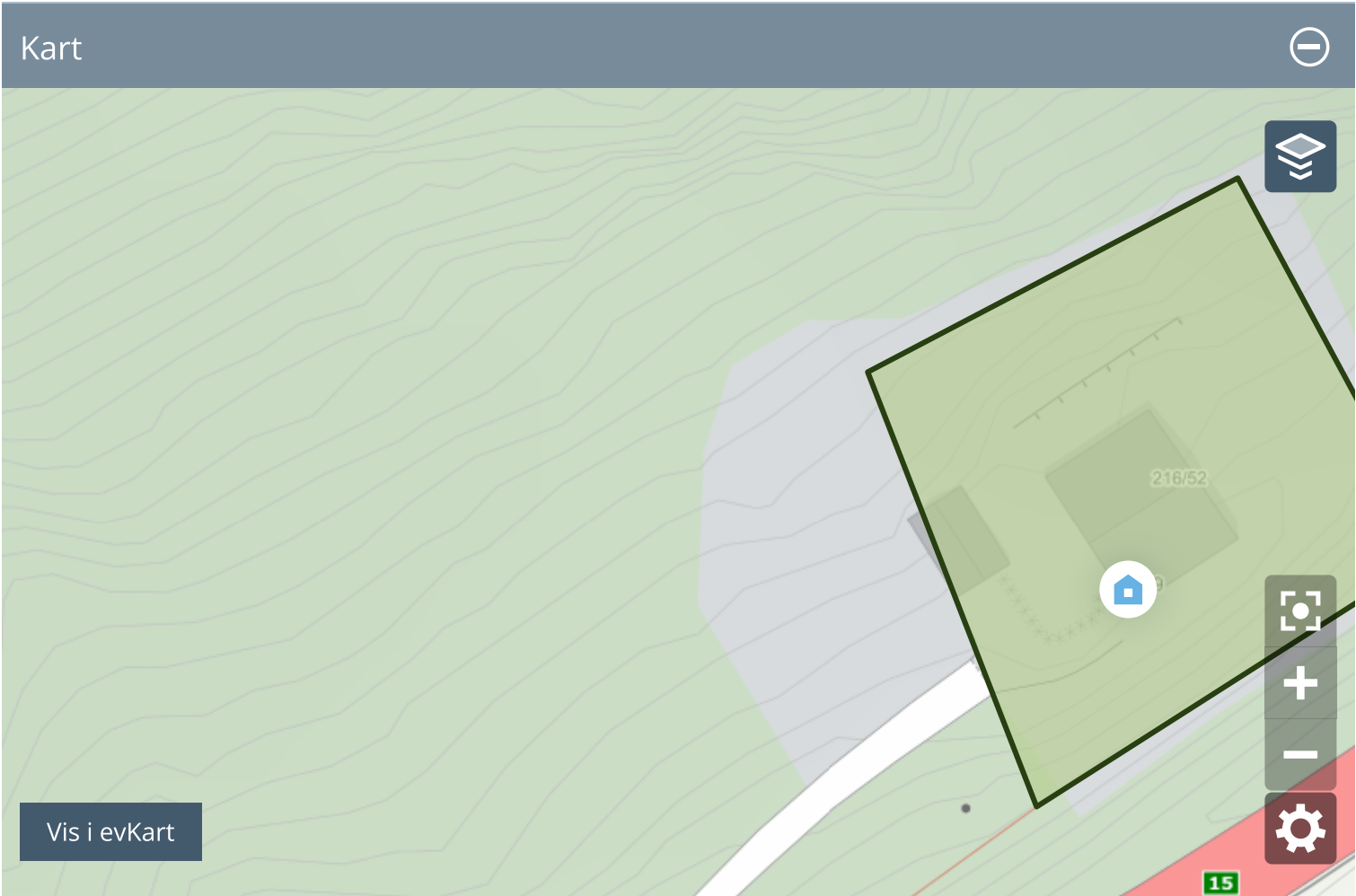
3

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

-

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE i
Jord- og flomskred	Nå	Aktsomhetsområde	Annen bygning	1
Overvann	Nå		Hovedbygning	1
Snø- og steinskred	Nå	Aktsomhetsområde snø utløp	Hovedbygning	2

i Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.



Kommune: 3437 SEL

Data uthentet: 30.06.2025 kl. 22:05

Grunneiendom: Gnr: 216 Bnr: 52

Oppdatert per: 30.06.2025 kl. 22:02

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/302327-1/200

09.01.2018 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

Båtstad Håvard

F.NR: 240562*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1962/2370-1/18

29.08.1962

BEST. OM ADKOMSTRETT

Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1961/1074-1/18

29.04.1961

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3437 GNR:216 BNR:2

2020/1250909-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0517 GNR:216 BNR:52

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3437-216/2

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1962/1430-2/18

26.05.1962

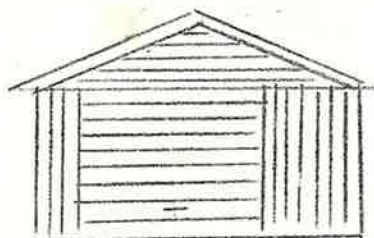
BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3437 GNR:216 BNR:52

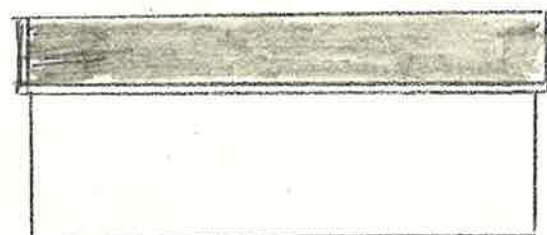
Bestemmelse om vann/kloakkledning

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

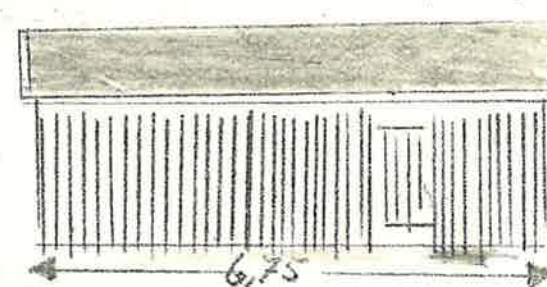
Byggetillstånd
GÖDROENT
Sak nr 344 176



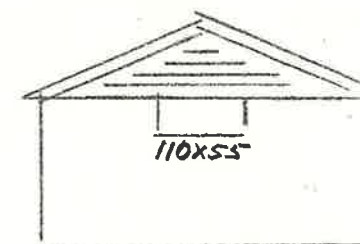
Syd



VEST



ØST



NORD

GARASJE.	Måtskala	Sign
	1:100	M.B.
FASADER.		
Hans Bøtsfald.		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3437-216/52, Ottadalsvegen 769, 2670 OTTA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.06.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

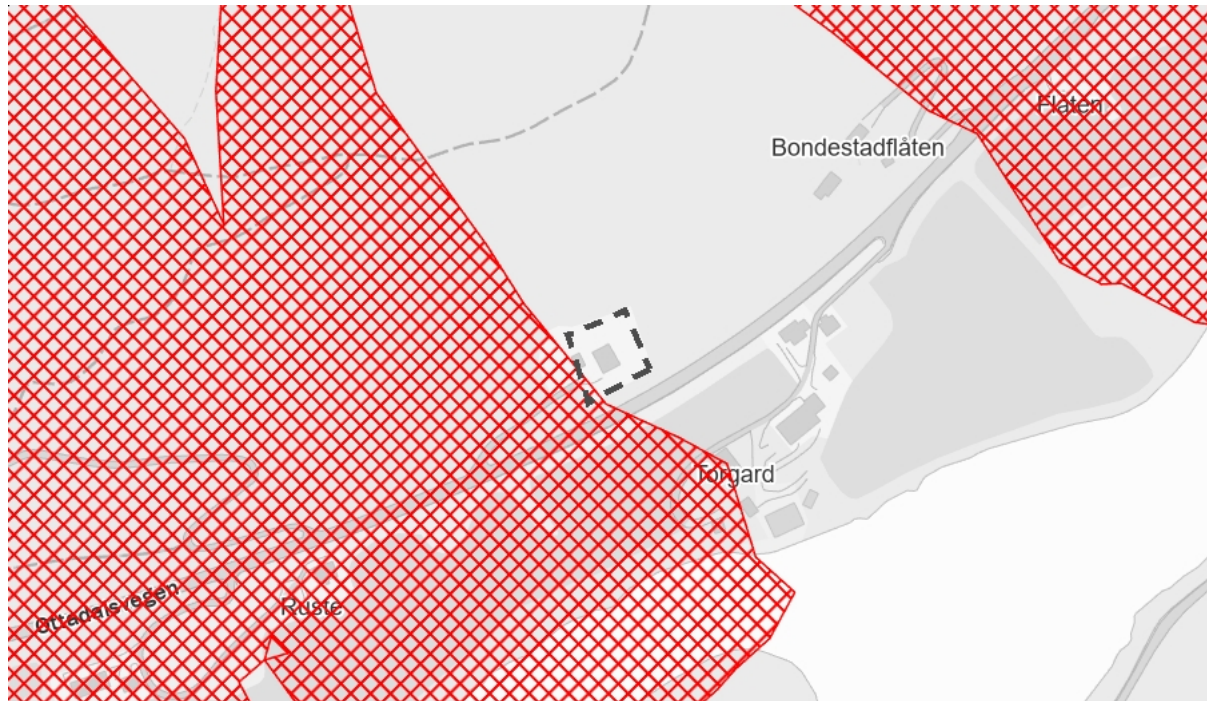
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurensset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	1.8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.52 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	16.06.2025	Ikke funnet	58.5 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	2.6 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	100.4 km

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.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 28.03.2025

Potensielt utløpsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

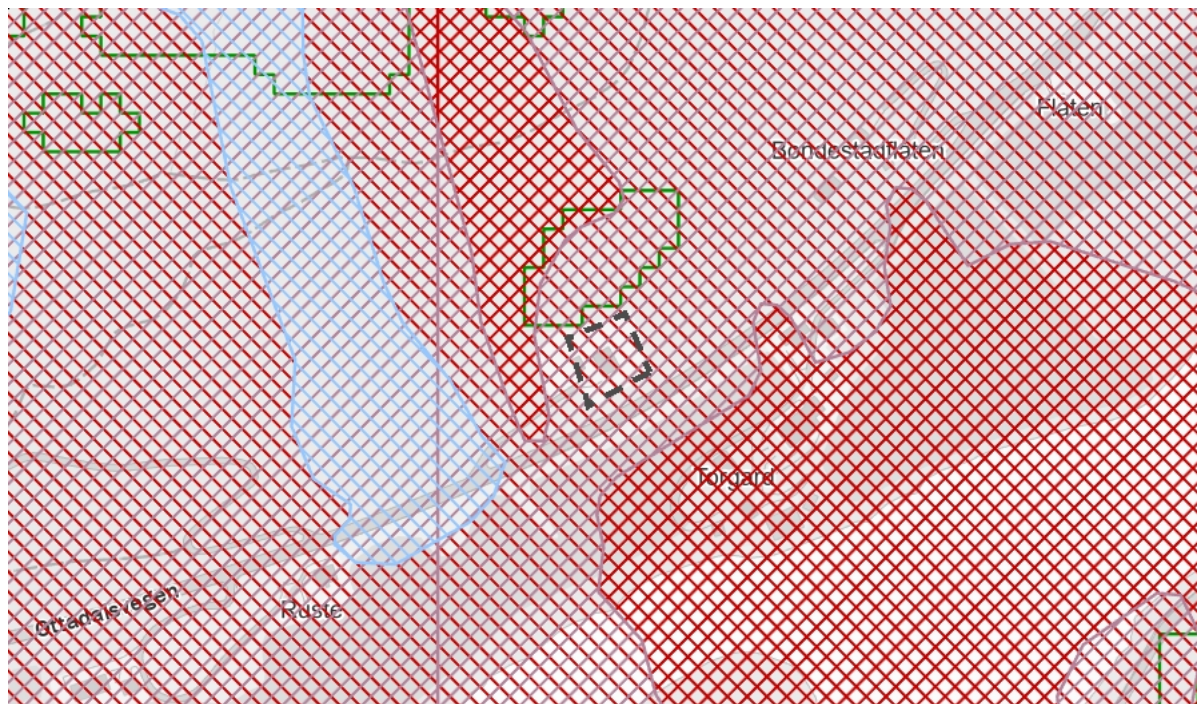
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

	Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 01.04.2025

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løснеområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løснеområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.06.2025

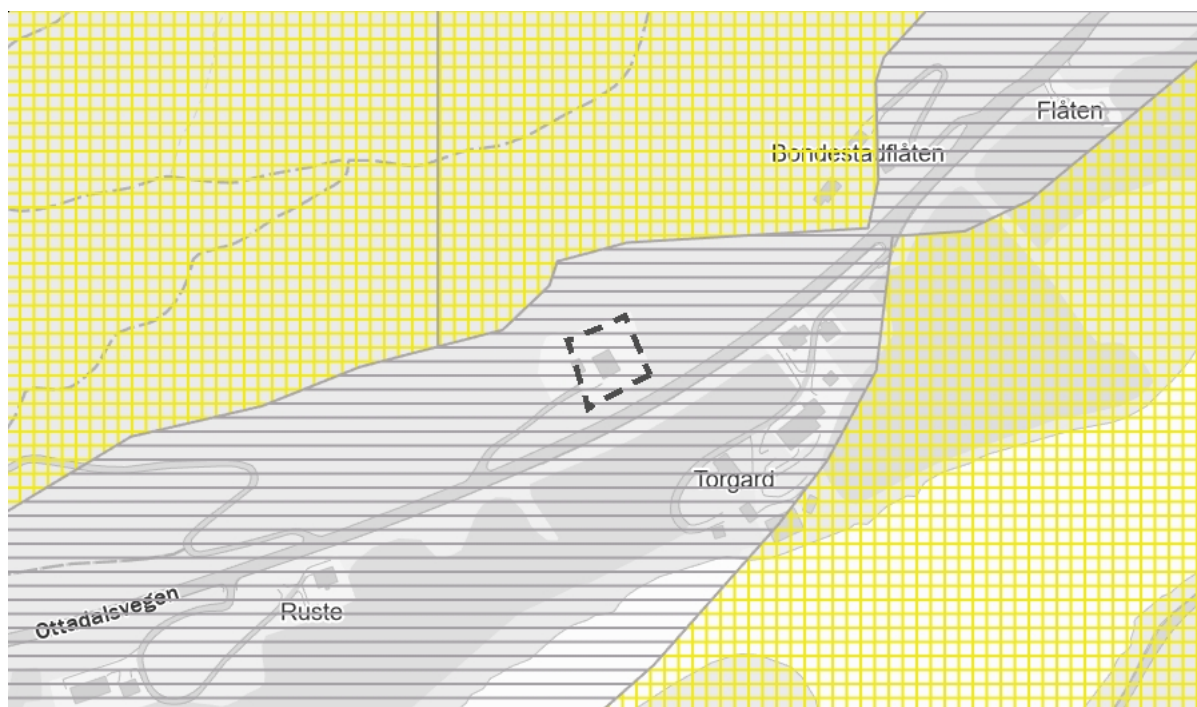
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

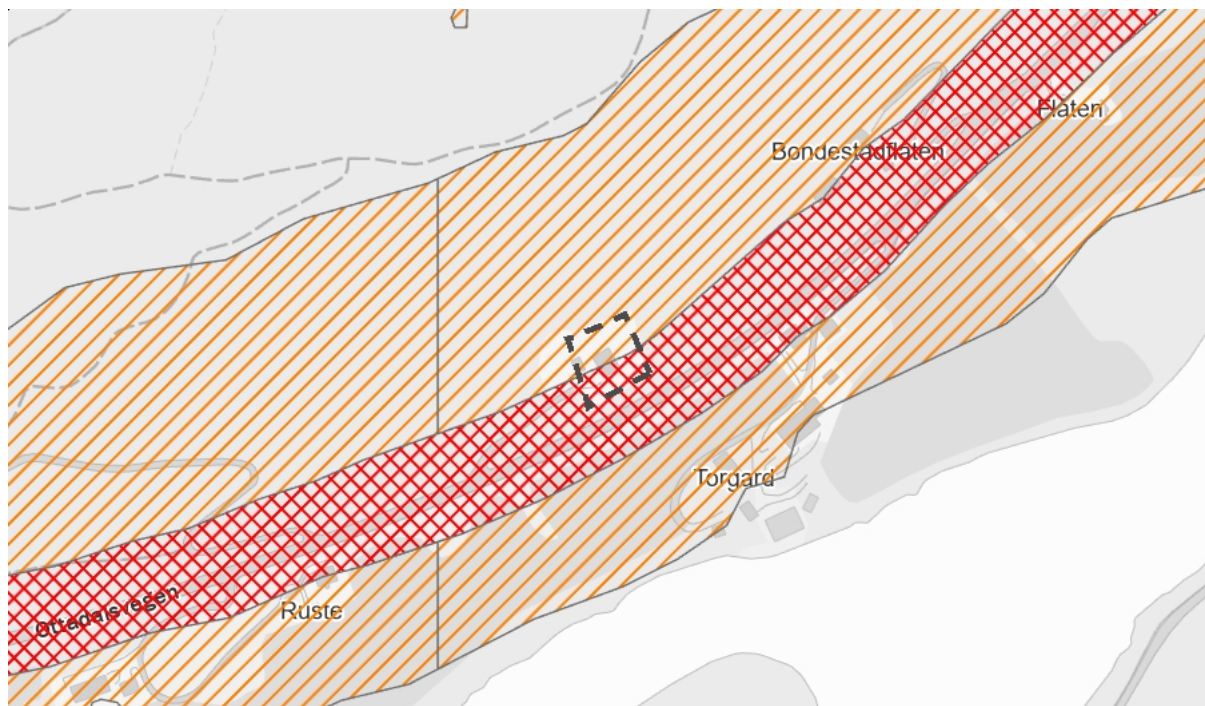
Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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/m³, 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/m³, 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 forhøyd 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 58\text{dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg