

Verditakst Tomt

📍 Kalbakkstubben 14 A, 0951 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 46

Markedsverdi

10 800 000

Tomteareal 592,70 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 15064-1142

Referansenummer: XD1547

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
11.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr10 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

10 800 000

Konklusjon markedsverdi

=

10 800 000

Markedsvurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 64 125 000 Salgspris bolig
+ 12 980 000 Salgspris næring
+ 4 800 000 Salgspris garasje
- 1 023 813 Salgskostnad
= 80 881 188 Nto Salgspris

+ 33 075 000 byggekostnad bolig
+ 10 915 000 byggekostnad næring
+ 9 664 500 byggekostnad garasje
+ 2 023 500 Andel ekstern infrastruktur
+ 5 567 800 finanskostnader og gebyrer
= 61 245 800 Sum byggekostnader

= 19 635 388 Brto tomteprisbelastning
- 8 835 924 Risiko gevint utbygger 45%
= 10 799 463 Nto tomteprisbelastning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
04.3.2025	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Malin Fritzøe Østman	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	46		0	592.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalbakkstubben 14 A

Hjemmelshaver

Hellumhjørnet Næring AS, Hellumhjørnet Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i bydelen Grorud, nordøst i Oslo, i et etablert boligområde på Kalbakken. Området ble utbygd på 1950-tallet med en kombinasjon av boligblokker, rekkehus og småhus.

Eiendommen har god offentlig transportforbindelse via Kalbakken T-banestasjon (Grorudbanen) og nærhet til hovedfartsårene Trondheimsveien og Østre Aker vei.

Lokalområdet tilbyr dagligvarebutikker, bibliotek, svømmehall og aktivitetssentre. For rekreasjon finnes flere grøntområder og turveier, blant annet ved Kalbakken idrettsplass

Beskrivelse av tomten

Tomten er kvadratisk og flat. Tomten er delvis utgravd.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for bolig/forretning i reguleringsplan, S4683, vedtatt 12.12.2012

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015

Bygninger på eiendommen

Ingen

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Topografi

Eiendommen ligger med helning fra 0 - 3 grader.

Helningskart fra NVE

Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsengkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsengkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

Grunnforhold og fundamentering

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes for din tomt."

Miljø, forurensning og radon

I følge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

Andre forhold, arkeologiske forekomster

Jeg har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Der er middels høyt funnpotensiale for fortinnsminner i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Jeg har fått fremlagt en privatrettslig avtale som omhandler rettigheter og plikter som gjelder mellom eier av eiendommen og Kalbakken fyrhus sameie datert 08.11.2024. Det legges til grunn at brukere av rapporten gjør seg kjent med avtalen

Støy

Store deler av eiendommen ligger i gul støysone ihht kommunens kart.

Utbyggingspotensiale

Den 10.08.2023 ble det gitt tillatelse til riving av bygg. Byget er revet med det foreligger ikke ferdigattest på rivingen. Den 24.09.2021 å ble det gitt rammetillatelse oppføring av en boligblokk med forretningsarealer i første etasje. Den 02.07.2024 ble det gitt igangsettelsestillatelse Del 1 for oppføring av boligblokk med forretningsarealer i første etasje - igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider.

Søknaden omfatter oppføring av et nybygg med garasjekjeller, forretningsareal i første etasje, samt boliger i 2-4 etasje pluss loft med bodareal. Totalt etableres 12 leiligheter, herunder 6 toroms leiligheter og 6 tre-roms leiligheter.

Tiltakets totale bruksareal (BRA) er 1 667,9 m² + åpent overbygd areal
Bruksareal bolig 674,7 m² + 92,4 m² (åpent overbygd areal) = 767,1 m²
Bruksareal forretning 295,3 m²

Det bemerkes at det er en mulighet for at tiltaket på eiendommen ikke anses igangsatt, i så fall kan byggetillatelse være bortfalt, se pbl § 21-9.

Påregnelig utnyttelse

Fra reguleringsplanen vedtatt av Oslo Bystyre den 12.12.2012 refereres:

"§ 3 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse % BYA= 69 %

Det tillates maksimum BRA=380 m² for forretning og maksimum BRA=860 m² for bolig.

Det skal etableres forretning i 1. etasje. Boliger skal etableres fra og med 2. etasje.

Bruksareal under terreng, herunder parkering, tas ikke med i beregning av utnyttelse.

§ 4 Plassering og høyder

Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på plankartet.

På fasade mot sørvest tillates balkonger fra og med 3. etasje.

I tillegg tillates takoppbygg for heis/trapperom over gesims med maksimal høyde kote 181 og maksimal utstrekning på 15 % avtakflaten.

Utenfor byggegrense kan det plasseres skur for avfallshåndtering."

Det er lagt til grunn at eiendommen kan bebygges med tilsvarende areal som beskrevet i rammetillatelse 24.09.2021 og som er basert på kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015 samt reguleringsplan, S4683, vedtatt 12.12.2012. Det vil si:

674,7 kvm S_BRA bolig

295,3 kvm BRA Næring

379 kvm BRA garasje

137 kvm loft med boder og gangareal

Metode for verdivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrasket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomteforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

SAMMENLIGNBARE PRISER Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst på virkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireducerende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

Salgspriser

Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Snitt salgspriser

m² BRA-i/P-rom 69 768

m² BRA 56 929

Pris 3 916 958

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

I følge annonse på Finn for boliger i prosjektet så er alle leiligheteene solgt. Megler har opplyst at prisen som er oppnådd for boligen er mellom kr 90 - 100 000

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnittsalgspris for prosjektet på kr. 95 000 pr kvm S-BRA.

Salgspriser næring

For å beregne salgspriser har vi benyttet nettokapitalisering metoden, som er en kapitalisering av netto leieinntekter med fratrekk for eierkostnader. Det er lagt til grunn realavkastningskrav på 5%, leiepris på 2200 kvm BTA, eierkostnad på 10% og omregningsfaktor fra BTA til BRA på 0,9.

$((2200 - (2200 * 0,1)) / 0,9) / 0,05 = 44\ 000$

Dette gir en forrentningsverdi på kr. 44 000

Salgspriser garasjer

Det er ingen nyere blokkbebyggelse med garasjekjeller i området. Garasjeplasser i nye prosjekter uten for sentrum er forventet å selges for kr 400 000 pr plass.

Byggepriser

Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.
- rivekostnader

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for Boligblokker 7. etasjer på 2 200 kvm å koste kr. 91 276 400. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 41 489 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer

Byggepriser næring

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.
- rivekostnader

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for næringslokaler i 1 etg i Boligblokker 7. etasjer på 1 500 kvm å koste kr. 50 503 876. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 33 669 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer.

Byggepriser garasje

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for lukket garasjekjeller i Boligblokker 7. etasjer på 1 500 kvm å koste kr. 34 487 384. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 22 992 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer.

Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2025. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet har tålt det nye rentenivået.

Det er vurdert at det er risiko i forhold til at tiltaket på eiendommen ikke anses igangsatt, i så fall kan byggetillatelse være bortfalt, se pbl § 21-9. Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til risiko på 45 % i vårt verdigrunnlag.

Verdivurdering av tomten

Tomteprisbelastningsmeoden:

- + 64 125 000 Salgspris bolig
- + 12 980 000 Salgspris næring
- + 4 800 000 Salgspris garasje
- 1 023 813 Salgskostnad
- = 80 881 188 Nto Salgspris

- + 33 075 000 byggekostnad bolig
- + 10 915 000 byggekostnad næring
- + 9 664 500 byggekostnad garasje
- + 2 023 500 Andel ekstern infrastruktur
- + 5 567 800 finanskostnader og gebyrer
- = 61 245 800 Sum byggekostnader

- = 19 635 388 Brto tomteprisbelastning
- 8 835 924 Risiko gevint utbygger 45%
- = 10 799 463 Nto tomteprisbelastning

Sammenlignbare priser

Det er ikke solgt tomter i området som kan sammenlignes med denne eiendommen. Det er opplyst at eiendommen ble solgt for kr 11 000 000 08.02.2023.



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.03.2021		Gjennomgått		Nei
Megler	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	24.09.2021		Gjennomgått		Nei
Avtale	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	20.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg, eieropplysninger er således begrenset. Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt boligen. Ytterligere aspekter ved tomten er vurdert i kart.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at eiendommen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Takstingeniørens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent

marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

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

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Risikorapport

Adresse:

0301-91-46-0-0

Kalbakkstubben 14B, 0951 OSLO

Rapport generert:

20. mars 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

5

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)



Støysone
tettsteder



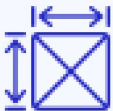
Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire

86
Rn

Radon



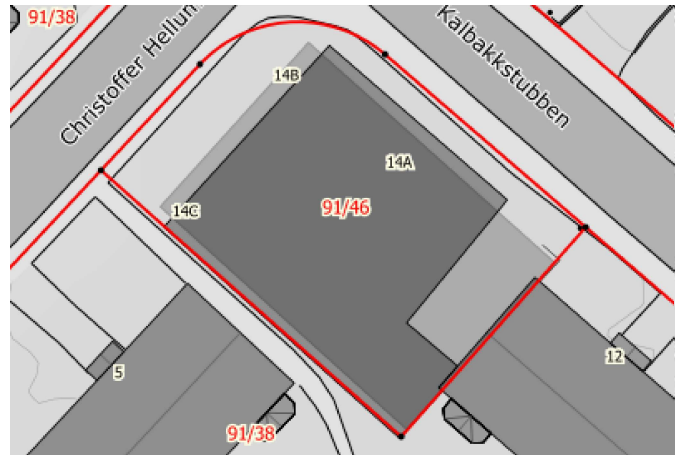
Arealressurskart



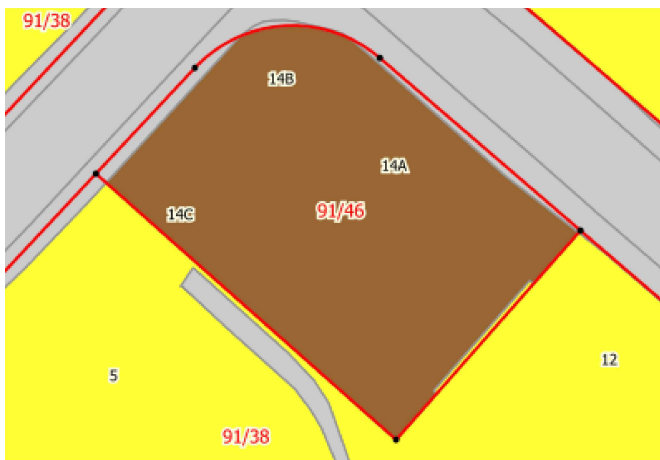
Kartoversikt



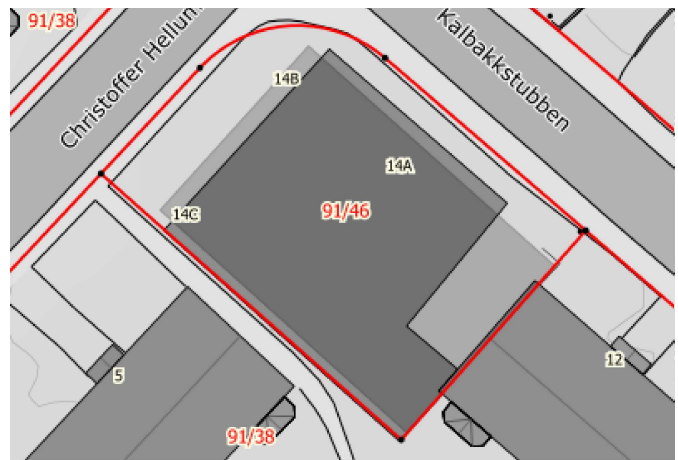
Satellittfoto



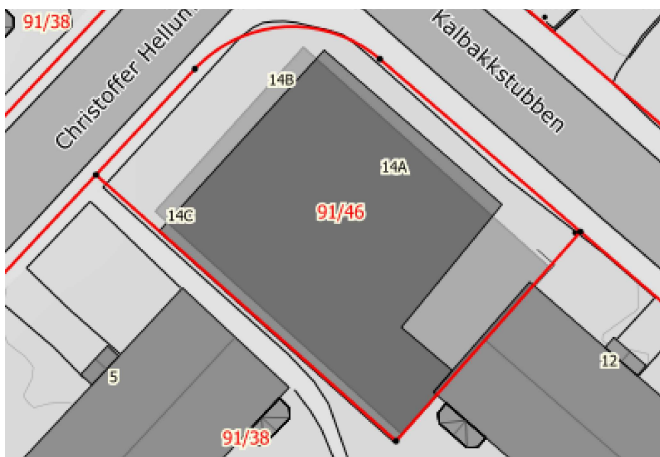
Reguleringsplaner



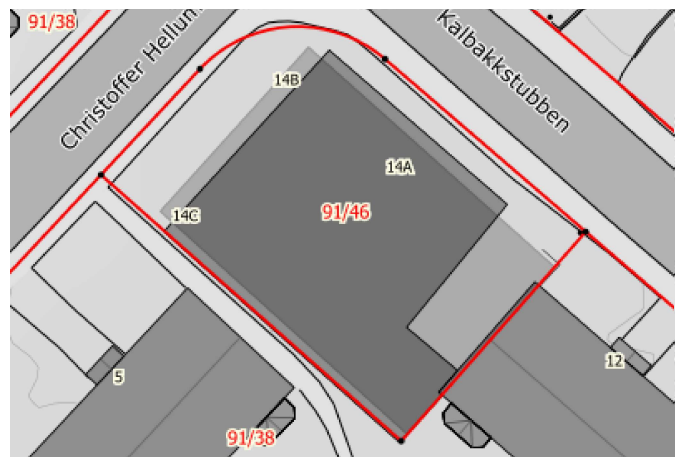
SSB Arealbruk



Vanlig kart



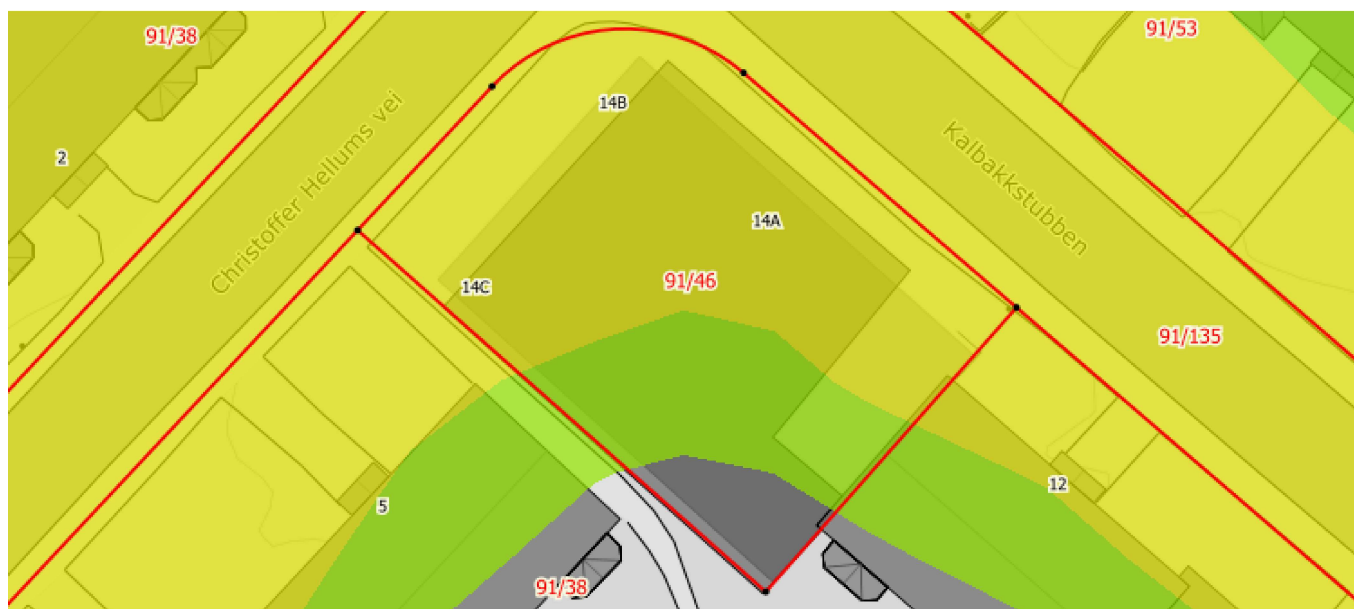
Kommuneplan



Kommunedelplan



Strategisk støykart veg

Statens vegvesen 

■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

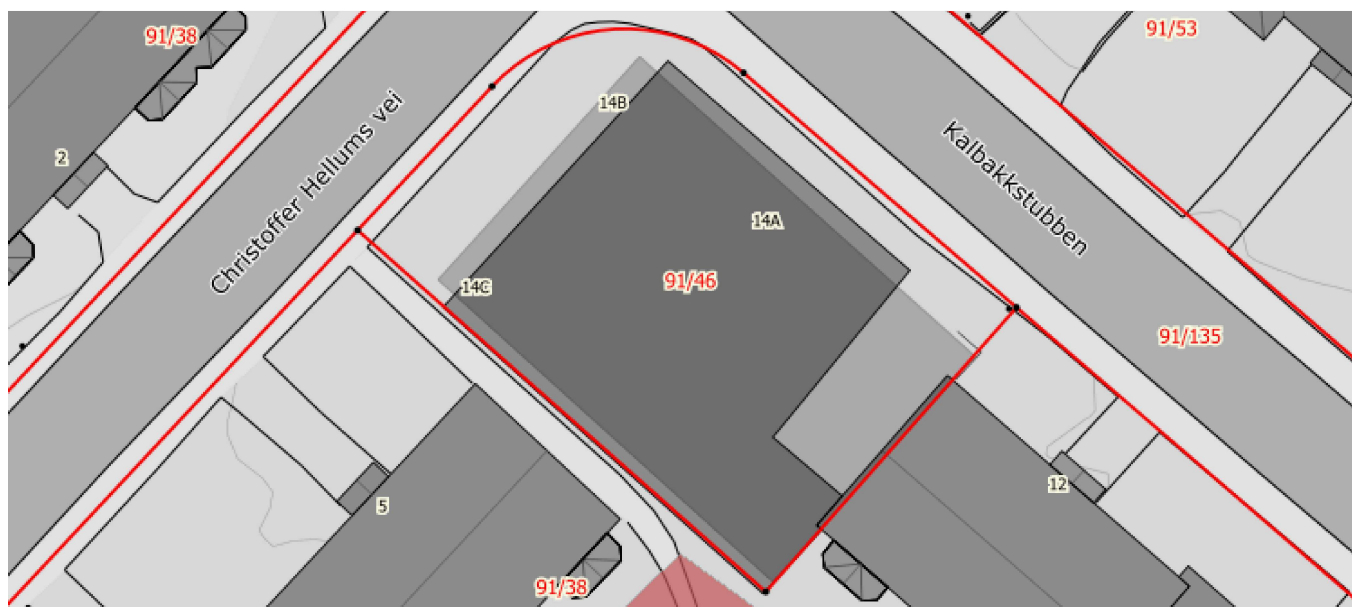
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder - som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. - som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

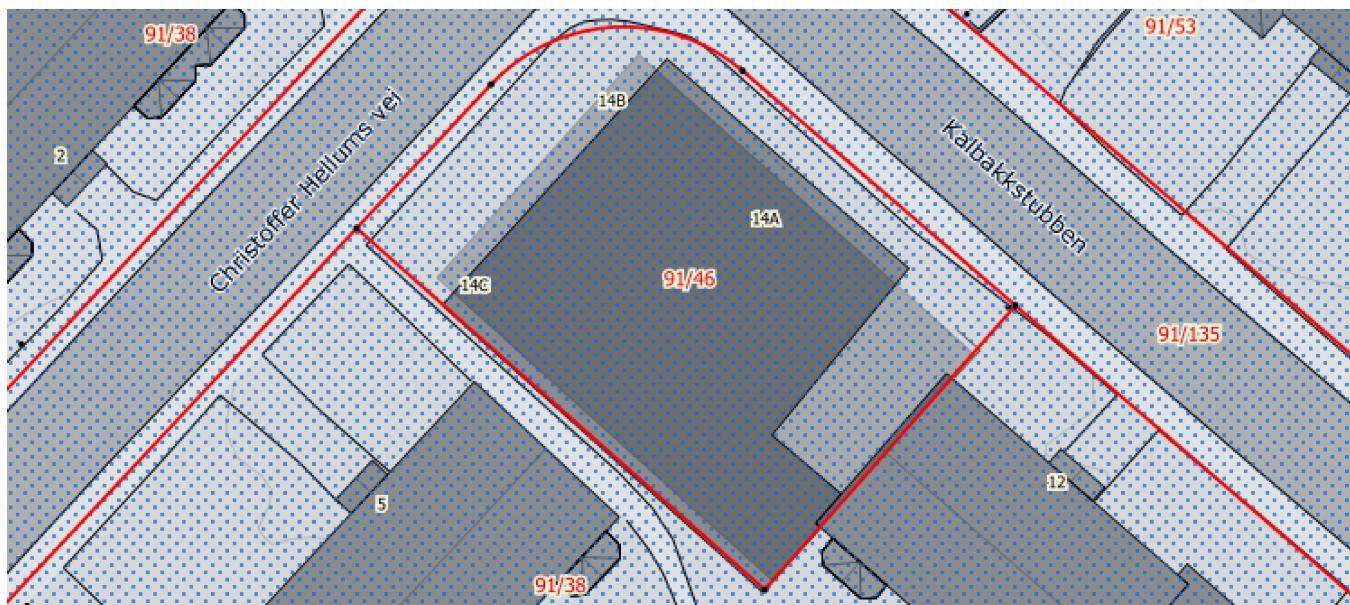
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: 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.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

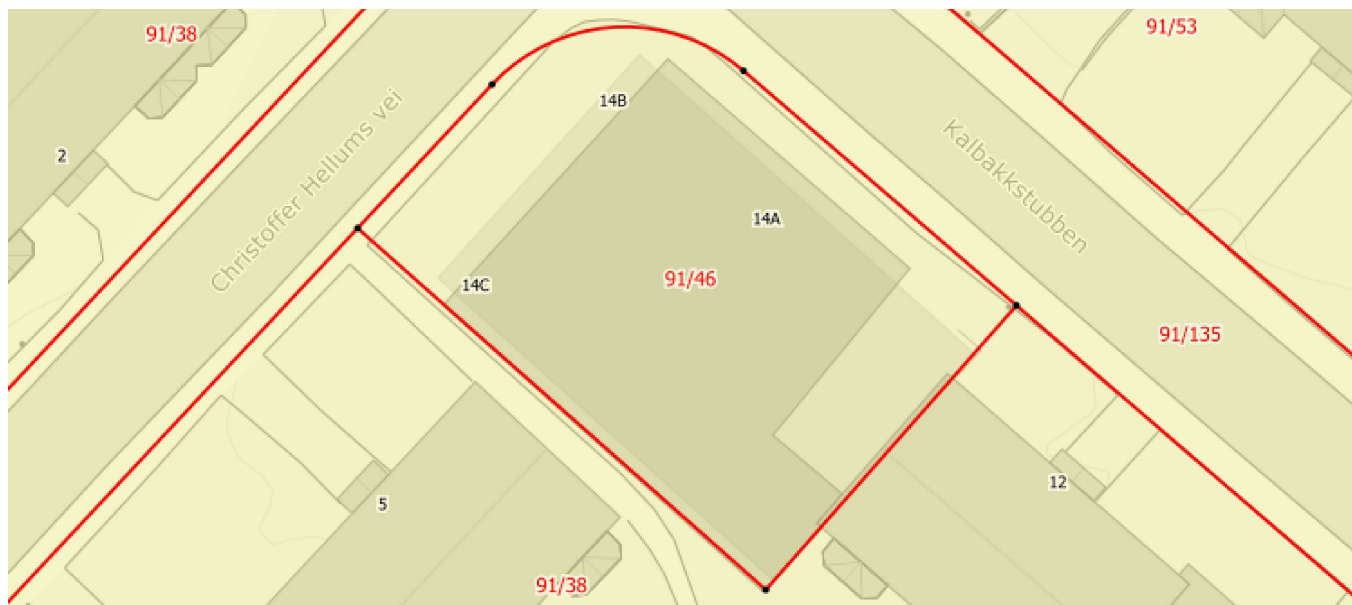
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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 inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

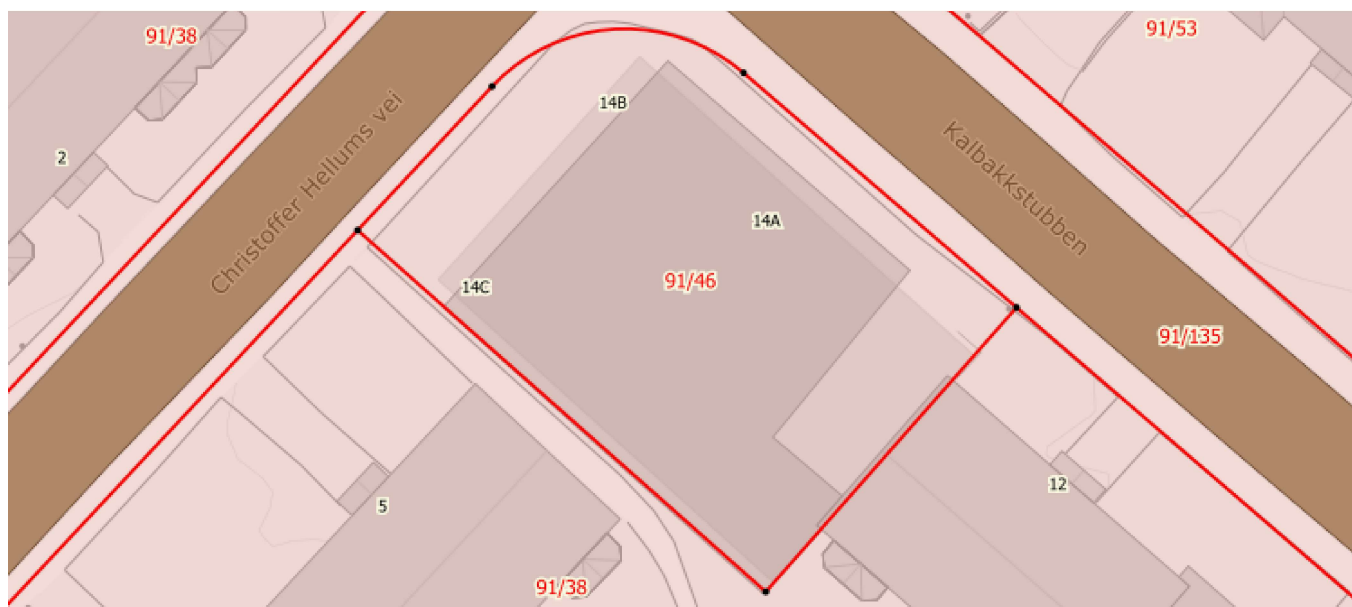
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet 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.