Sømofaret 21D, 2072 DAL



PROPR.NO

Selger
Lavrans Johannes Sagberg
41042789

Prisantydning
4 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3240 Gnr. 92 Bnr. 261 Snr. 4

Skjermet endebolig fra 2012 | 3 soverom & 2 bad | Dobbelgarasje | Varmepumpe & elbillader

PRISANTYDNING
kr 4 590 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 698 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
112kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
45kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
490kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2012



En unik eiendom med usjenert beliggenhet og dobbelgarasje.



Lys og trivelig stue med store vindusflater som inviterer dagslyset inn.



Funksjonelt kjøkken med god spiseplass og fin kontakt med stuen.



Flott beliggende eiendom på solrik tomt, i enden av rolig blindvei.



Stor og solrik terrasse med god plass til flere sittegrupper.



Flott opparbeidet tomt med grønn gressplen og skjermende hekk.



Stor dobbeltgarasje og romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Velkommen inn! Lys entré med praktisk flisgulv og god skyvedørsgarderobe.



Pent baderom i første etasje, praktisk plassert rett ved entreen.



Romslig stue med moderne peisovn og god plass til hele familien.



Lys og åpen løsning som knytter sammen etasjene og de ulike sonene i boligen.



Romslig hovedsoverom med stor speilgarderobe og direkte utgang til balkong.



Herlig balkong med gode solforhold – en naturlig forlengelse av soverommet.



Lys og luftig gang som binder sammen soverommene og badet i andre etasje.



Pent og lyst soverom med god plass til både seng og garderobeløsning.



Boligens tredje soverom – et lunt og trivelig rom med mange bruksmuligheter.



Stort, moderne bad med romslig dusjsone og opplegg for vaskemaskin.



Stilren innredning med god lagringsplass.



Inviterende spisestue med peis – hjemmets sosiale hjerte.



Lys og luftig stue med panoramautsikt til solnedgangen.



Her kan kveldene nytes helt usjenert i fredelige omgivelser.



Privat og fint uteområde med både balkong og terrasse.



Skjermet og barnevennlig uteområde, perfekt for lange sommerdager.



Sosial og åpen løsning. Peisovnen skaper en lun atmosfære mellom stue og spisestue.



Lys stue med utgang til terasse.



Åpen løsning mot kjøkken og spisestue.



Smart kontorplass under trappen.



Praktisk kjøkkeninnredning med lyse fronter.



Stilrent kjøkken med moderne detaljer og god belysning.



Sosial sone med plass til hele familien.



Hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.



Et lyst og luftig rom skapt for god nattesøvn.



Perfekt som barnerom, gjesterom eller et inspirerende hjemmekontor.



Hjemmekoselig atmosfære under en vakker kveldshimmel.



Lun og stemningsfull terrasse for lange kvelder.



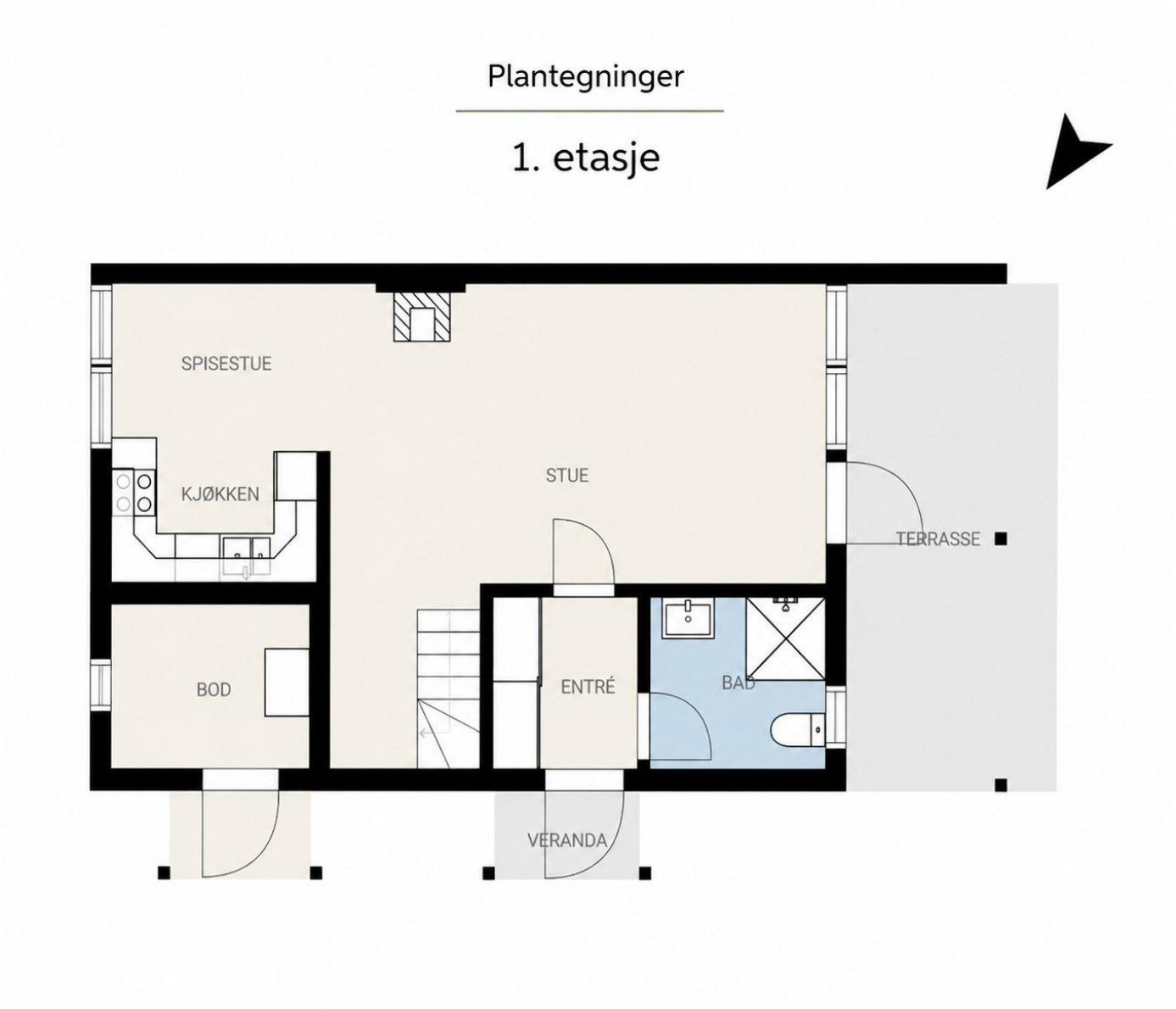
Sømløs overgang mellom inne- og uteliv i lune rammer.



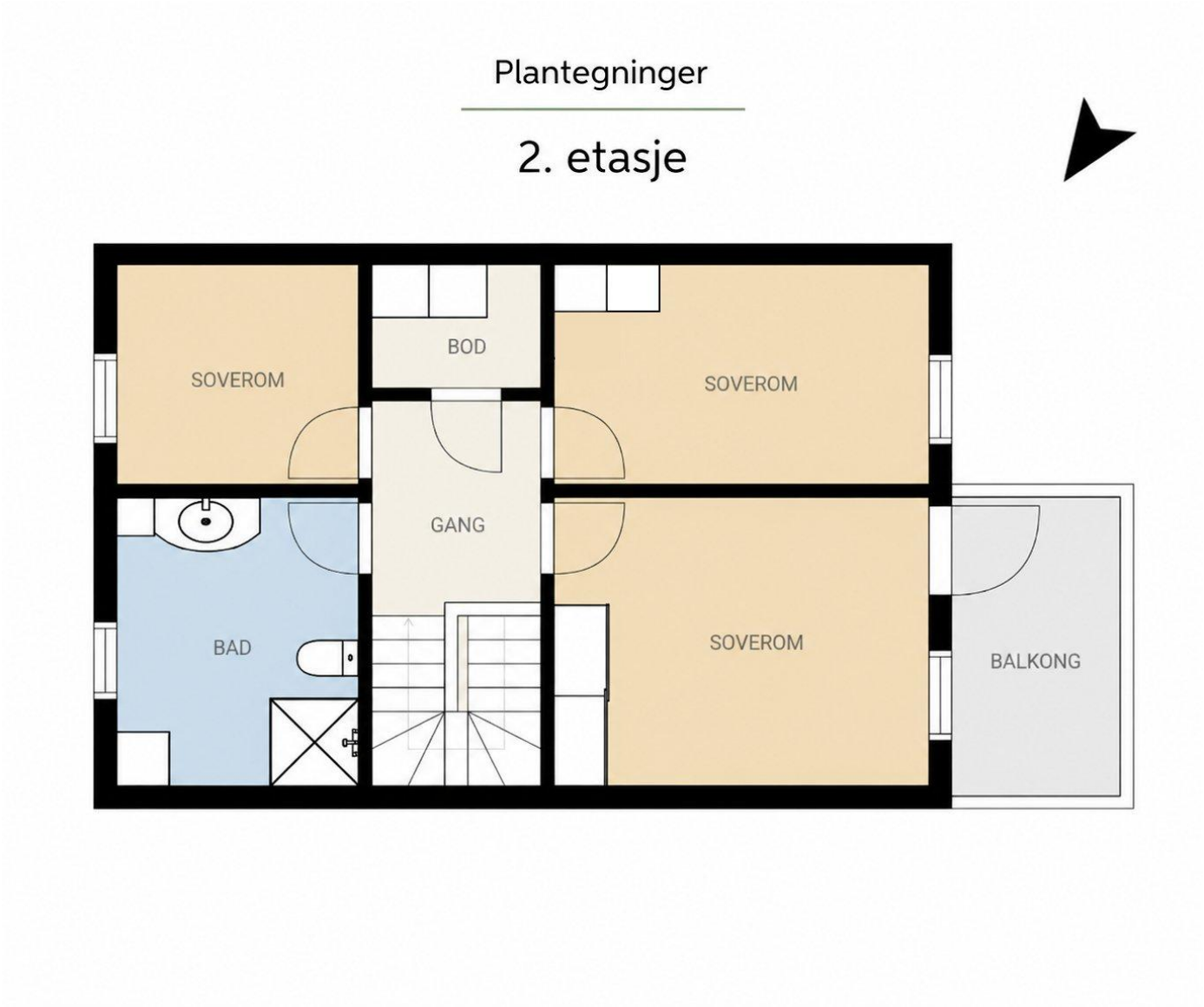
Stue med varm atmosfære, skapt for avslapning og gode samtaler.



Kveldsro i et funksjonelt kjøkken hvor alt ligger til rette for matglede.



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

Om boligen

Velkommen til et lunt hjem i trygge omgivelser.

Endeboligen ligger skjermet til innerst i en rolig blindvei. Med en gjennomtenkt planløsning og moderne standard fra 2012, ligger boligen til rette for en behagelig hverdag for hele familien.

Korrekt bruksareal (BRA) er 157 m².

- Nesten utelukkende TG1 i tilstandsrapporten.
- Gangavstand til skole, barnehage, buss og butikk.
- Terrasse med sol fra formiddag til kveld.
- 3 soverom og 2 bad.
- Dobbelgarasje med elbillader.
- Oppvarming med varmepumpe, peis og varmekabler.

Boligen er lys og luftig, med en planløsning der tre soverom og ett av boligens to bad er samlet i samme etasje. Fra hovedsoverommet er det utgang til egen balkong. De to andre rommene egner seg som barnerom eller kontor, med god plass til seng og garderobe.

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt, med god plass til spisegruppe. Stuen er åpen og romslig med peis som gir en lun atmosfære på kalde kvelder. Varmepumpe sørger for effektiv og stabil oppvarming gjennom året. Fra stuen er det direkte utgang til en solfylt terrasse – en naturlig forlengelse av rommet hvor du kan nyte solen fra formiddag til kveld.

Det er rikelig med lagringsplass i både innvendig og utvendig bod, samt loft i bolig og garasje. Dobbelgarasje med elbillader og romslig gårdsplass gir gode parkeringsforhold.

Standarden er moderne, og boligen er godt tatt vare på gjennom årene. Tilstandsrapporten viser nesten utelukkende TG1, som bekrefter en bolig i svært god teknisk stand.

Velkommen til visning – en bolig som det er lett å trives i.

Beliggenhet

Hverdagen er enkel her. Kiwi ligger ca. 5 minutters gange unna, Bjørnsrud Skog barnehage er like ved, og Dal skole nås på under 10 minutters gange.

Fra Dal stasjon går toget mot blant annet Oslo på ca. 50 minutter, og nærliggende bussholdeplass gir gode forbindelser mot Råholt og Jessheim. Området har også et rolig fritidstilbud med kort vei til Eidsvoll 1814 og handelstilbud på Råholt.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen, og eiendommen har privat adkomstvei med etablert snøbrøyteordning.

Ta gjerne kontakt om det er noe du lurer på. Du når oss på telefon 972 69 472, eller ved å sende en melding her på FINN.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
114 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

131 740 kr (Omkostninger totalt)

---

4 721 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sømofaret 21 D, 2072 DAL
EIDSVOLL kommune
gnr. 92, bnr. 261, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1291 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DY9593

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

HAALAND
Takst & Boligveiledning AS

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.

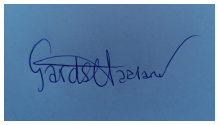
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med kaldt loft.

Boligen er opplyst å være oppført i 2012
-Det foreligger ferdigattest, datert 22.04.2013.

- Grunnforhold på eiendommen er med faste masser, marine forekomster, - bygningen synes å være solid fundamentert.

Boligens rominndeling / planløsning er uendret siden opprinnelig oppførelse.

- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligen er av normal god kvalitet.

Boligen fremstår i hovedsak som velholdt innvendig og utvendig med mindre bruksslitasje.

Utført vedlikehold / oppgraderinger etter overtakelse i 2023

- Rens av takstein på garasjetaket
- Utskiftning av filter ved ventilasjonsanlegg 2 ganger pr. år
- Installert lader for EL-bil
- Installert varmepumpe
- Dekker på terrasse, veranda og inngangsparti til bolig og boden ble beiset i 2024.

Arbeid ved boligen som er utført av elektriker er dokumentert og kan innhentes fra boligmappa.no

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Trekonstruksjon med saltak
- Taktekking er med betongtakstein

Takrenner, nedløpsrør er av stål med sortlakkert overflate
- Piper og vannbrett er med folierte stålbeslag

Yttervegger er med isolert stenderverk
- Fasader er kledd med liggende panel, beiset overflate

Boligen har vinduer med PVC-rammer, 3-lags energiglass

Dør ved veranda og ved terrasse er med PVC-rammer, vindusfelt med 3-lags energiglass

Inngangsdør til boligen og dør til bod / teknisk rom er av tre, isolert kjerne av spon.

Veranda i trekonstruksjon
- Bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnerte materialer.
- Tett bjelkelag / tak for underliggende del av markterrasse

Boligen har ringmur i isolerte elementer
- Støpt plate / stripefundamenter av betong i ringmuren.

INNVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av tre
- Sperretak med W-takstoler
- Undertak med fibersponplater
- Det er lagt plater på bjelkelag mellom takstoler
- Blåseisolasjon i bjelkelag ut mot raft

- Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag.

Overflater

Gulv: Fliser, parkett
Vegger: Malte plater / panel
Himling: Malt panel

2. etg.
Gulv: Fliser, parkett
Vegger: Malte plater / panel
Himling: Malt panel

I boligen er det åpen tretrapp med lakkerte trappetrinn
- Montert stusstrinn på undersiden
- Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.

Innvendige dører er formpressede dører med speilprofiler, hvitmalte dørblad.
- Det er spalte mellom dørblad og terskel for luftgjennomstrømning (balansert ventilasjon)

VÅTROM Gå til side

Baderom er oppført etter TEK 10

Det foreligger informasjon i boligmappa / FDV-dokumentasjon om produkter benyttet for våtrom.

Baderom 1. etg.

- Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Veggfliser
- Panelbord i himling

Utstyr:
- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger
- Gulvmontert toalett
- Sluk av plast
- Avtrekksventil i himling

Baderom 2. etg.

- Flislagt gulv med varmekabler
- Veggfliser
- Panelbord i himling

Utstyr:
- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger
- Veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

- Sluk av plast
- Avtrekksventil på baderomsvegg

KJØKKEN Gå til side

Overflater:

- Parkett på gulv
- Malte panelplater på vegg, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malt panel i himling

- Fronter er med bredprofilerte overflater i hvit utførelse
- Benkeplate av laminat, fuger ved overgang mot vegg
- Oppvaskkum i rustfritt stål
  Tappekran med ett-greps blandebatteri, stengeventil for oppvaskmaskin
- Installert automatisk vannstopper / lekkasjevarsler i kjøkkenbenk

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Keramisk koketopp innfelt i benkeplate
- Montert komfyrvakt på vegg under ventilator
- Oppvaskmaskin

- Frittstående kjøl - og fryseskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

Oppvarming av boligen er med elektrisitet og vedfyring
- Elektriske varmekabler på baderom
- Panelovner i stue, kjøkken, alle soverom, samt i bod/teknisk rom
- Peisovn i stue

Det er installert varmepumpe (luft - luft)
- Innedel med vifte er montert på vegg i trapperom
- Aggregat er montert mellom inngangsdør og dør til bod / teknisk rom

Ventilasjon

I boligen er der installert balansert ventilasjon
- Aggregat er plassert i bod / teknisk rom
- Tilluft til oppholdsrom
- Avtrekk fra våtrom og kjøkken

Sanitær

Hovedinntak for vann er i bod / teknisk rom
- Stoppekran og vannmåler
- I boligen er vannledninger av plast (Rør-i-rør)
- Fordelerskap er montert i bod / teknisk rom

Installert varmtvannsbereder i bod / teknisk rom
- Fabrikat / modell: Høiax Titanium
- Volum: 200 liter
- Effekt: 1,95 kW

- Det er installert utvendig kran som er frostsikker / selvdrenerende.

Elektro

Sikringsskap er plassert i bod / teknisk rom

Kursfortegnelse:
- Hovedsikring og overspenningsvern, 2 x 40 amp.
- 16 fordelingskurser med kombisikringer; automatsikringer m/ jordfeilbryter

Installert AMS Måler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er med flatt terreng
- Det er etablert helning ut fra bygningskroppen
- Langs grunnmuren er det felt med singel

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Plantegninger foreligger i boligmappe som ble levert ved ferdig oppført bolig i 2012

Garasje

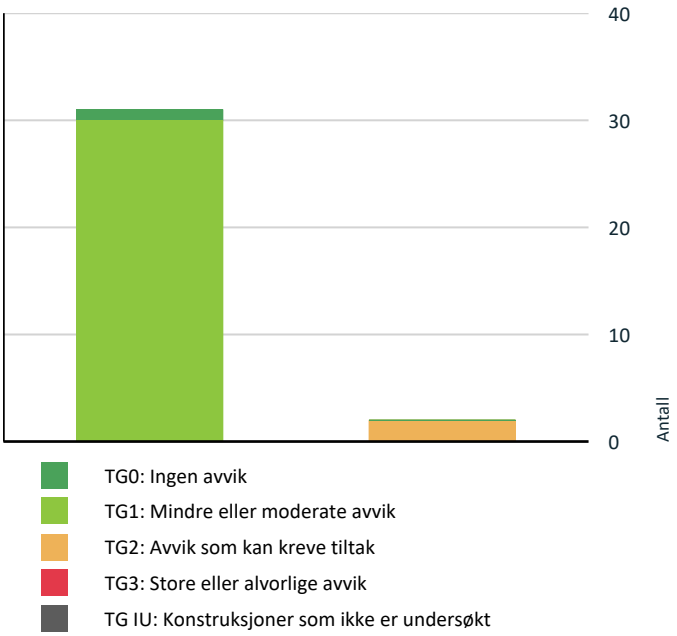
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegninger foreligger

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av hjemmelshaver til eierseksjon i boligsameie oppført ved boligfelt på Dal, Eidsvoll kommune.

- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsvurderingen til rapport er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600:2018, innholdskrav i forskrift til avhendingslova Tryggere boligsalg,
og NS 3940 med nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom.
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.
- Skader eller mangler som er skjult under tepper og møbler, bak faste innredninger, veggfaste skap eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert; det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover,
forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Info:
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Våtrom > 1. Etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Selger av boligen viste riss i servant som også var der ved kjøp av boligen i 2023

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Ferdigattest er datert 22.04.2013

Standard
Bygningskonstruksjon er oppført med standard etter byggeskikk, tekniske krav og byggeregler ved tekniske forskrifter fra 2010.

Vedlikehold
Se oversikt / sammendrag av tilstand

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er med betongtakstein

Del av takflaten er besiktiget fra veranda, og øvrig del fra bakkeplan.
- Det er ikke sikkerhetsmessig å gå på taket uten sikring.



Takflate besiktiget fra veranda

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløpsrør er av stål med sortlakkert overflate
- Piper og vannbrett er med folierte stålbeslag
- Stigetrinn av stål for tilgang til pipe, bøyler for sikring av stige er montert ved takfot.

Taknedløp er ført i rillerør ned i terreng
-Nedløp fra takoverbygg ved inngang og til utebod har utkast til bakketerreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med isolert stenderverk
- Fasader er kledd med liggende panel, beiset overflate

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre
- Sperretak med W-takstoler
- Undertak med fibersponplater

Tilgang til loftsrom med nedtrekkbar stige via luke i himling.

- Det er lagt plater på bjelkelag mellom takstoler
- Blåseisolasjon i bjelkelag ut mot raft
- Gjennomføring i takflate med stålrør / pipe og luftepipe.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I boligen er det vinduer med PVC-rammer, 3-lags energiglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til boligen og dør til bod / teknisk rom
er av tre, isolert kjerne av spon.

- Dørblad med profilert hvitmalt overflate

Tilstandsrapport

- Terrassedør og verandadør med PVC - ramme, vindusfelt
  med 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon

- Bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnerte materialer,
  malt overflate med oljebeis.
- Rekkverk, hvitmalt utførelse, - høyde er målt til 1,0 m

- Tett bjelkelag / tak for underliggende del av markterrasse
- Takrenne og nedløpsrør er av stål

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etg.
Gulv: Fliser, parkett
Vegger: Malte plater / panel
Himling: Malt panel

2. etg.
Gulv: Fliser, parkett
Vegger: Malte plater / panel
Himling: Malt panel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke mot grunn
- Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med
  trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det isolert stålpipe

- Ildsted er med peisovn i stuen
  Det er installert en vifte som regulerer avtrekk

Tilstandsrapport



Stålrør på loft _ gjennomføring i taket



Ildsted med peisovn, metallplate på gulv

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det åpen tretrapp med lakkerte trappetrinn
- Montert stusstrinn på undersiden
- Vanger, håndløpere, rekkverk med balustre er hvitmalte

Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.



Avstand mellom spiler er 9 cm _ innenfor krav maks 10 cm



Høyde rekkverk = 0,90 m er innenfor krav



Håndløpere på vegg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede dører med speilprofiler, hvitmalte dørblad.

Det er spalte mellom dørblad og terskel for luftgjennomstrømning (balansert ventilasjon)

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom er oppført etter TEK 10

Det foreligger informasjon i boligmappa / FDV-dokumentasjon om produkter benyttet for våtrom.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggfliser
- Panelbord i himling

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

På baderom er det sluk av plast

Det er synlig membran og i boligmappe foreligger det dokumentasjon



Plastsluk med kopp, mansjett _ smøremembran

1. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr:

Servant med underskap (lite riss i porselen)
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger

Tilstandsrapport

- Gulvmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Selger av boligen viste riss i servant som også var der ved kjøp av boligen i 2023

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det balansert ventilasjon
- Avtrekksventil i himling på baderom



Test med papir under avtrekksventil

1. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tidligere foretatt hulltaking i tilliggende vegg ved stue
- Utført ny fuktmåling ved befaring; fuktindikator angir normale fuktverdier



Fuktmåling med Protimeter MMS 2

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom er oppført etter TEK 10

Det foreligger informasjon i boligmappa / FDV-dokumentasjon om produkter benyttet for våtrom.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

Målt takhøyde ved terskel = 2,335 m
Målt takhøyde ved slukrist = 2,365 m



Høyde på terskel er målt til ca. 4,5 cm



Fallforhold er målt til 1:100

2. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk

Banemembran
- Det foreligger dokumentasjon i boligmappe / FDV-dokumentasjon



Sluk av plast _ mansjettduk _ membran

2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utstyr:

- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger
- Veggmontert toalett

2. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det balansert ventilasjon
- Avtrekksventil på baderomsvegg



Avtrekksventil på vegg _ test med papir

2. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tidligere foretatt hulltaking i tilliggende vegg ved trapperom

- Utført ny fuktmåling ved befaring; fuktindikator angir normale fuktverdier.



Indikator angir normale fuktverdier i vegg mot baderom 2. etg.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater:

- Parkett på gulv
- Malte panelplater på vegg, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malt panel i himling

- Fronter er med bredprofilerte overflater i hvit utførelse
- Benkeplate av laminat, fuger ved overgang mot vegg
- Oppvaskkum i rustfritt stål
  Tappekran med ett-greps blandebatteri, stengeventil for oppvaskmaskin
- Installert automatisk vannstopper / lekkasjevarsler i kjøkkenbenk

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Keramisk koketopp innfelt i benkeplate
- Montert komfyrvakt på vegg under ventilator
- Oppvaskmaskin

Frittstående kjøl - og fryseskap



Normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenbenk

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ført ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedinntak for vann er i bod / teknisk rom

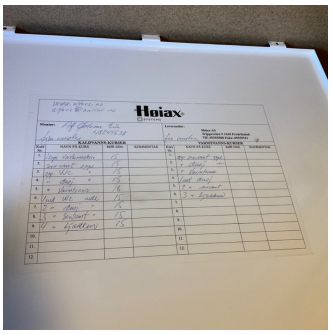
I boligen er vannledninger av plast (Rør-i-rør)

Fordelerskap er montert i bod / teknisk rom
- Det er oversikt av rørfordeling på plansje / bakside av deksel

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør-i-rør



Oversikt rørfordeling



Hovedinntak med stoppekran, magnetventil og vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

I boligen er avløpsrør av plast

Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er der installert balansert ventilasjon

Aggregat er plassert i bod / teknisk rom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Ved boligen er det er installert varmepumpe (luft - luft)

- Innedel med vifte er montert på vegg i trapperom
- Aggregat er montert mellom inngangsdør og dør til bod / teknisk rom

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Installert varmtvannsbereder i bod / teknisk rom

Tilstandsrapport

Fabrikat / modell: Høiax Titanium

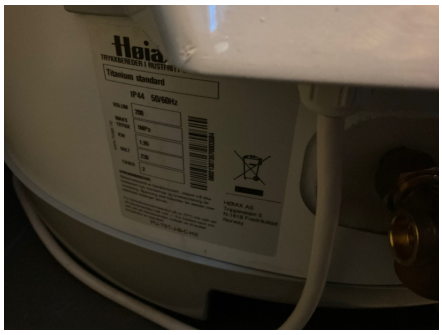
Volum: 200 liter
Effekt: 1,95 kW

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Info:
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tekniske data for varmtvannsbereder


EL-tilkopling ved dobbel stikk-kontakt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod / teknisk rom

Kursfortegnelse:
- Hovedsikring og overspenningsvern, 2 x 40 ampére
- 16 fordelingskurser med kombisikringer; automatsikringer m/ jordfeilbryter

Installert AMS Måler
- Samsvarserklæring er datert 13. oktober 2016

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Nyinstallering

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I sikringsskap er det samsvarserklæring fra Aas Elektriske AS

I boligmappe er det samsvarserklæring fra elektrikerfirma Eltera som monterte ny kurs i skap til varmepumpe, kabel til ny stikkontakt utvendig og lader for EL-bil.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

Det er foretatt registreringer av innmat i sikringsskapet og sjekket at kursoversikt er i samsvar med dette.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstingeniør da det er utenfor kompetanseområdet.

Det er informasjon om utførte EL-arbeid av elektrikerfirma via boligmappa.no

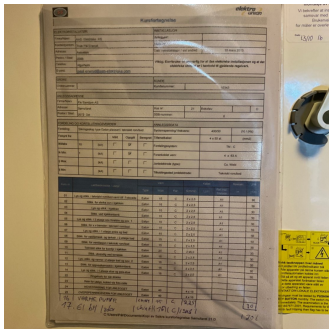
Tilstandsrapport



Hovedsikring for anlegget _ 40 Amp.



Innmat med automatsikringer



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser

Kart fra NGU angir at det er marine forekomster

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er etablert helning ut fra bygningskroppen
- Boligen har ikke underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle / ringmur med isolerte elementer

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er med flatt terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vann - og avløpsrør er av plast

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannvern i boligen:

- Røykvarslere i hver etg.
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

Radon
- Det er montert radonsperre på støpt plate mot terreng

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Opplysning fra salgsoppgave 2023

Standard
Konstruksjon med bruk av bygningsmaterialer og utstyr som er av normal god standard.

Vedlikehold
Utført jevnlig vedlikehold av utvendige overflater med kledning og taktekking.
Nylig installert lader for EL-bil

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Frittstående, isolert dobbelgarasje fra ca. 2014 med kaldtloft.

FUNDAMENT:
Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av konstruksjonsblokk.

VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.

TAK:
Saltak tekket med betongtakstein.

PORT:
2 stk. leddporter med elektriske portåpnere.

YTTERDØR:
Isolert, fabrikkmalt inngangsdør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

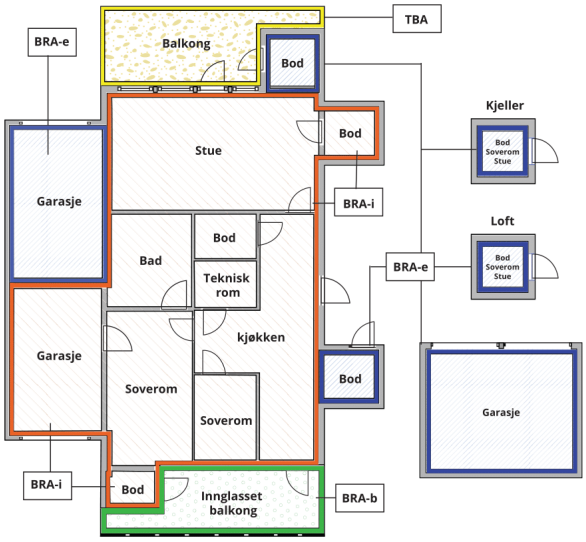
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etg.	56			56	34
2. Etg.	56			56	7
SUM	**112**				**41**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etg.	Entré, bad, stue m/trapp, spisestue, kjøkken, bod		
2. Etg.	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med plantegninger i boligmappe.
- Plantegninger er datert 29.01.2012
- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, evt. piper og sjakter ved våtrom og kjøkken.

Loftsrom
- Tilgang til loftsrommet via luke i himling gang 2. etg. med nedfellbar trappestige.
- Areal av loftet er ikke måleverdig på grunn av lav høyde til møne (1,82 m) og avstand mellom takstoler er målt til 56 cm.
- Det er lagt plater på deler av bjelkelaget, og loftsrommet er egnet til lagringsplass

Uteområder

Utgang fra soverom i 2. etg. til veranda
- Areal av veranda er oppmålt til 7 m2

Utgang fra stue til markterrasse
- Areal av terrassen er tidligere oppmålt til 34 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger foreligger i boligmappe som ble levert ved ferdig oppført bolig i 2012

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, lagerrom / hems	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet

Tilgang til lagerrom på hems med nedfellbar trappestige
Lav takhøyde; ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Lavrans Johannes Sagberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	261		4	489.8 m²	Eiendomsregisteret.kartverket.no	Eiet

Adresse

Sømofaret 21 D

Hjemmelshaver

Sagberg Lavrans Johannes, Sagberg Maybrit

Kommentar

Boligsameiet består av 4 eierseksjoner fordelt på 2 vertikale tomannsboliger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et barnevennlig og etablert boligområde.
Det er kort gangavstand til barneskole, barnehager, lekeplass, idrettsanlegg og offentlig transport.

- Bjørnsrud Skog Læringsverkstedet barnehage
- Dal barneskole
- Ungdomsskole på Råholt

Fritidsaktiviteter med idrettsanlegg i Dalsliene, gymsal ved Dal skole og Letohallen.
Nærhet til turmuligheter i skog og mark.

Gangavstand til dagligvarehandel.
Forretninger og servicetilbud ved Thon Senter Eidsvoll
Togstasjon på Dal og Eidsvoll Verk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

BE3 _Område er regulert for boligbebyggelse med frittliggende småhus
BYA = 25 %
Plannavn: Bjørnsrud skog
Eldre reguleringsplan med bestemmelser som egen tekst

Om tomten

Tomt med flatt terreng
- Beplantning langs tomtegrenser med hekk
- Gruslagt gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon med rettigheter og heftelser
- Adkomst til boligtomten via privat veg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 _ Fremtind	36917659	Fullverdi		

Kommentar
Standard bygningsforsikring _ Tomannsbolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Mottatt på e-post 7. april ´26	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	22.04.2013	Fremvist ved befaring 8. april ´26	Gjennomgått	1	Nei

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	Oversendt redigert og signert tilstandsrapport til hjemmelshaver lørdag 18. april ´26

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DY9593

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sømofaret 21D, 2072 DAL

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sømofaret 21D	Sømofaret 21D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15 februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eier har bodd sammenhengende i boligen siden overtakelse 15.06.2023.

Informasjon om selger

Selger

Sagberg, Lavrans Johannes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mr Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs i skap til varmepumpe, kablet og stikkontakt utvendig.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltera

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Trommel på balansert ventilasjon feilet i 2024, men ble byttet og fungerer normalt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Trommel på balansert ventilasjon ble byttet ut i 2024 etter svikt.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildstedet ble midlertidig avregistrert fordi det ikke ble brukt, men er registrert igjen i dag. Ovnen fungerer normalt.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Privatveien til eiendommen er en grusvei og har hatt enkelte hull, men er brukbar og vedlikeholdes løpende.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er godt vedlikeholdt. Alle tekniske anlegg fungerer normalt, og tidligere mindre feil er utbedret. Boligen er oppgradert med elbillader og varmepumpe i 2023.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lavrans Johannes Sagberg	**2026-04-07**

Identification

Lavrans Johannes Sagberg

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lavrans Johannes Sagberg	07/04-2026 10:42:39	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Sømofaret 21D, 2072 DAL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 261, Seksjonsnummer 4 i 3240 EIDSVOLL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.03.2026 kl. 16.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.03.2026 kl. 16.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/629787-1/200 16.06.2023 09:17 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
SAGBERG LAVRANS JOHANNES
FØDT: 03.07.1998 IDEELL: 1/2
SAGBERG MAYBRIT
FØDT: 22.03.2000 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/901972-1/200 01.10.2015 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 844

2025/807264-1/200 10.07.2025 14:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1560056-1/200 22.12.2025 05:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/285810-1/200 13.04.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4

2020/1200435-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0237 GNR: 92 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 4

2024/253602-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3035 GNR: 92 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 261, Seksjonsnummer 4 i 3240 EIDSVOLL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 09.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 09.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/629787-1/200 16.06.2023 09:17 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
SAGBERG LAVRANS JOHANNES
FØDT: 03.07.1998 IDEELL: 1/2
SAGBERG MAYBRIT
FØDT: 22.03.2000 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/901972-1/200 01.10.2015 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 92 BNR: 844

2025/807264-1/200 10.07.2025 14:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1560056-1/200 22.12.2025 05:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/285810-1/200 13.04.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4

2020/1200435-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0237 GNR: 92 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 4

2024/253602-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3035 GNR: 92 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	489.8
Etablert dato	13.04.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	92/261, 92/261/0/1, 92/261/0/2, 92/261/0/3, 92/261/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/261, 92/261/0/1, 92/261/0/2, 92/261/0/3, 92/261/0/4
Seksjonering Seksjonering	27.03.2012 11.04.2012	2012/1192 Ma. 20131	Tinglyst 18.04.2012	92/261 (-1561,5), 92/261/0/1 (395,3), 92/261/0/2 (353,5), 92/261/0/3 (322,8), 92/261/0/4 (489,8) 92/31, 92/61, 92/69, 92/262, 92/263, 92/602

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681847.27	621203.77		Ja	489.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAGBERG LAVRANS JOHANNES F030798*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sømofaret 21D 2072 DAL	Bosatt (B)
SAGBERG MAYBRIT F220300*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sømofaret 21D 2072 DAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sømofaret 21D	H0101	92/261/0/4	112	4	2	2	Kjøkken
Unummerert	Sømofaret 21D	-	92/261/0/4	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Sømofaret 21 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2072 DAL	Kirkesogn	02070304 Råholt
Grunnkrets	802 Hjera nedre	Tettsted	675 Råholt
Valgkrets	1 Dal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300289919		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	08.03.2012
2	300408062		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.02.2015

1: Bygning 300289919: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 08.03.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	112
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	62
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.03.2012	11.04.2012	
Igangsettingstillatelse	08.03.2012	11.04.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sømofaret 21D	H0101	92/261/0/4	112	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

2: Bygning 300408062: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.02.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	48
Vannforsyning		BTA Totalt	48
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Meldingssak registrer tiltak	23.09.2013	22.11.2013	
Tatt i bruk	09.02.2015	09.02.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sømofaret 21D	-	92/261/0/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43,9	43,9	0	48	48

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 92/261

Bruksnavn	PARSELL 3	Beregnet areal	486.2
Etablert dato	11.12.1963	Historisk oppgitt areal	2075
Oppdatert dato	04.02.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681824.11	621222.03	0	Ja	486.2	

Grunnkart

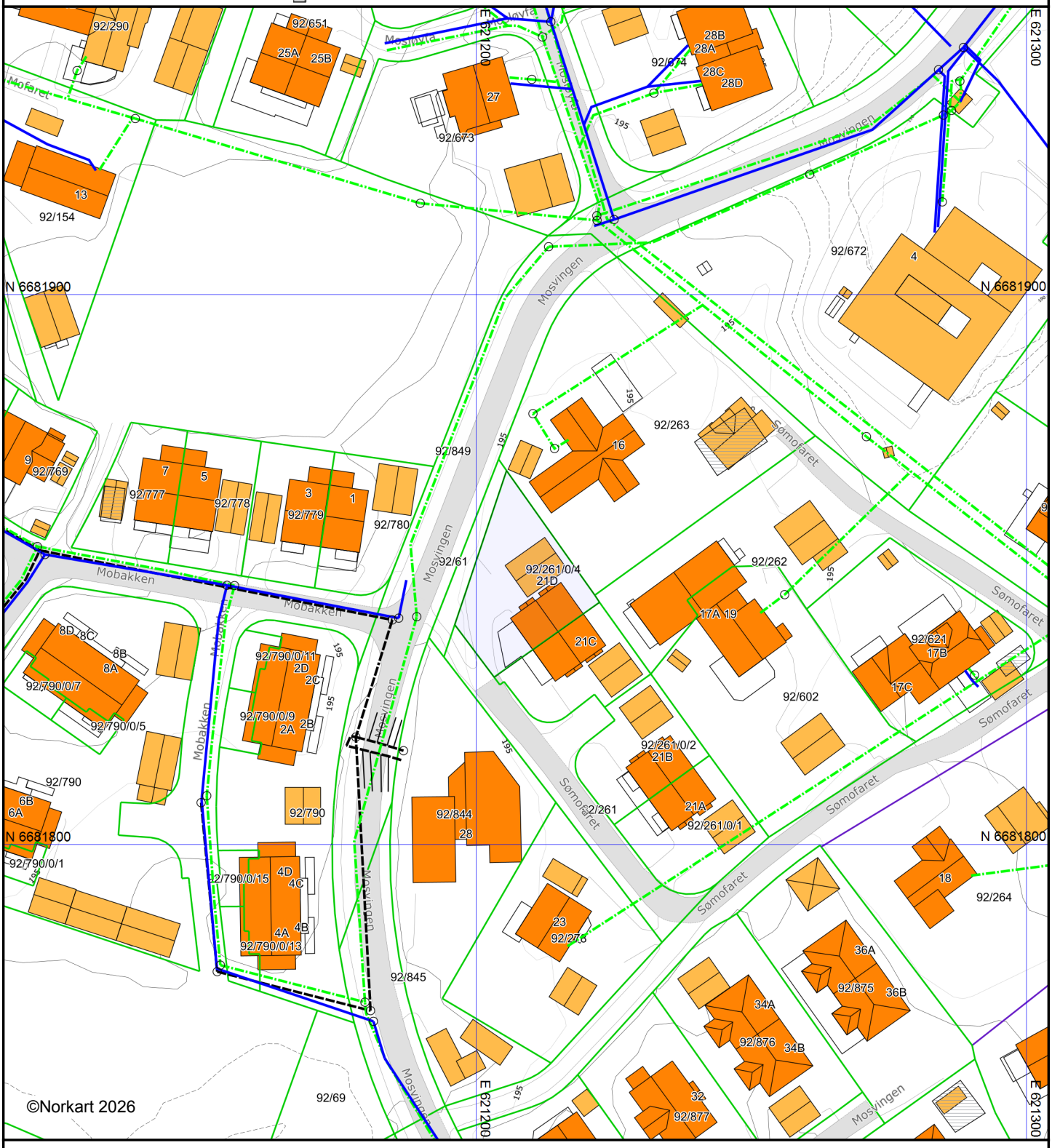
Eidsvoll kommune

Eiendom: 92/261/0/4
Adresse: Sømofaret 21D
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Overvannsledning
Avløp felles
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Kum
Sluk
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hydrant
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
Vannledning
Spillvannsledning

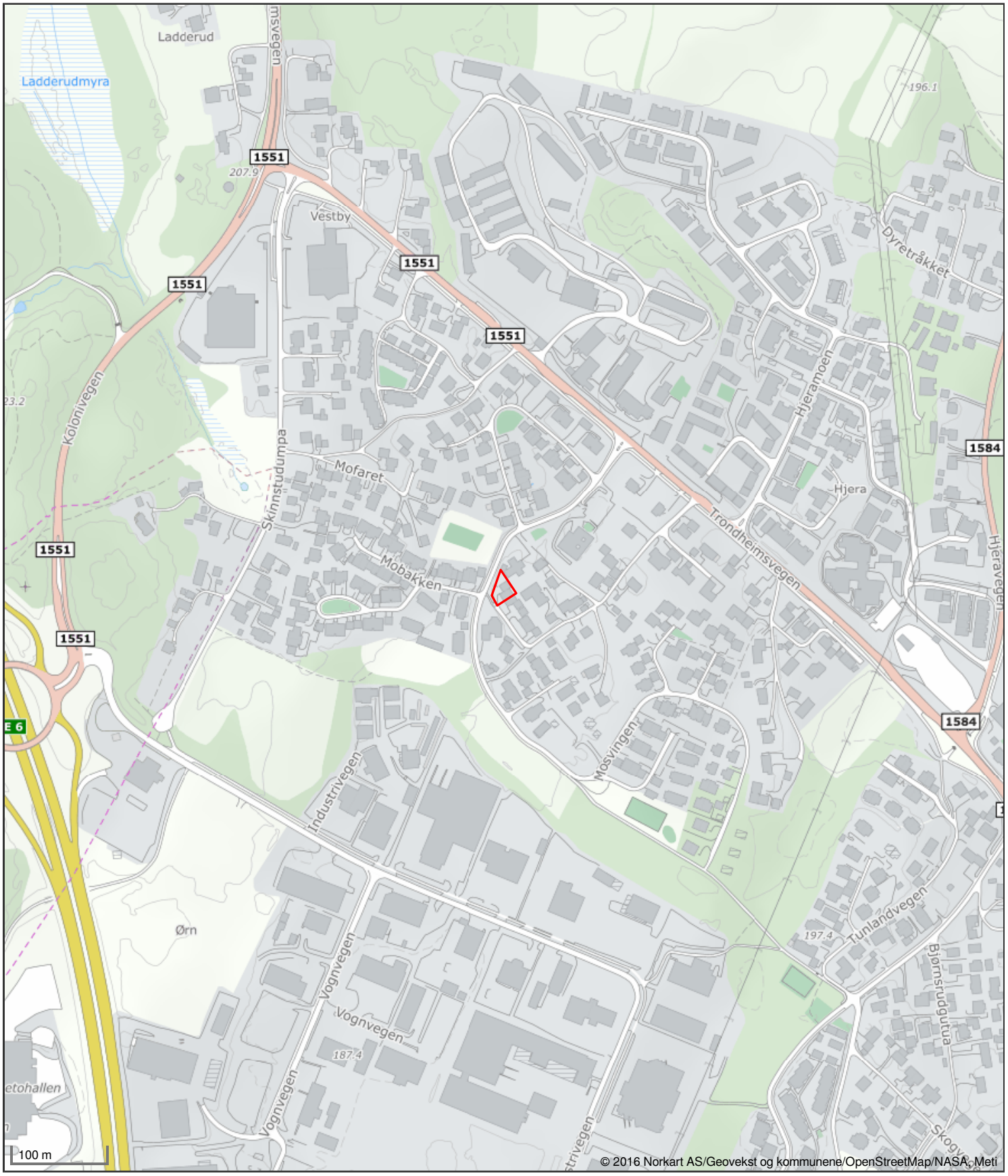


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/261//4

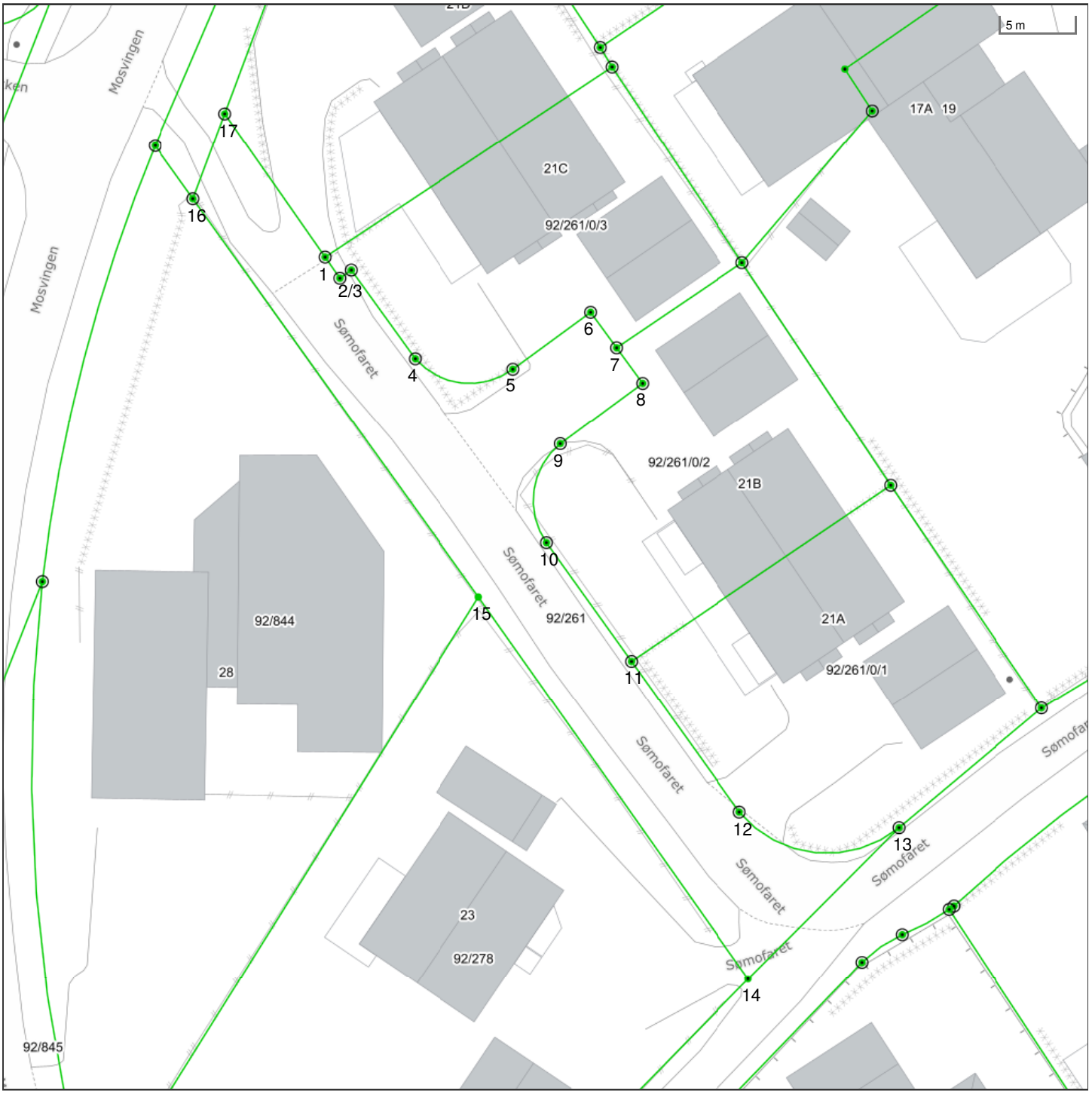


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3240 - 92/261//4

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	486,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681824,11	**Øst**	621222,03	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681830,47	621203,27	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,91	
2	6681829,07	621204,32	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,75	
3	6681829,65	621205,08	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,96	
4	6681823,78	621209,63	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,43	
5	6681823,29	621216,34	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,38	5,07
6	6681827,33	621221,51	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,56	
7	6681824,98	621223,36	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,99	
8	6681822,62	621225,22	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
9	6681818,31	621219,74	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,97	
10	6681811,54	621219,02	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,49	5,04
11	6681803,65	621225,09	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,95	
12	6681793,61	621232,81	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,66	
13	6681792,91	621243,74	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,14	7,80
14	6681782,26	621233,79	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,57	
15	6681807,69	621214,5	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	31,92	
16	6681834,13	621194,15	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,36	
17	6681840	621196,12	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,19	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	489,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681847,27	**Øst**	621203,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681844,07	621222,42	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,55	
2	6681830,47	621203,27	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,49	
3	6681840	621196,12	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,91	
4	6681868,01	621205,54	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,55	
5	6681845,37	621221,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,74	

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Parsellen grenser i nordvest til 92/61 med G-A er 34,60 m. I øst-nordøst til de samme dag oppmålte parseller nr. 1 og 2, til parsell nr. 2 med A-D er 27,50 m. og til parsell nr 1 med D-B er 55,-m. I sør-sørøst til privat veg med E-F er 28,10 m. I vest sørvest til 92/69 med F-G er 65,40 m.

Grensemerker: jernpeler.

Det tiltles ikke nytt fellesskap ved delingen.

Areal: 2.075 m2.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt

Skylden for de n.....fraskilte del .....ble bestemt til 1 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ..... Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De[n]..... fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) Parsell nr. 3.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefens kontor skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Odd Sande
Kartmåler

Hans Halvorsen
Kartvitne

Gunvald Andersen
Kartvitne

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

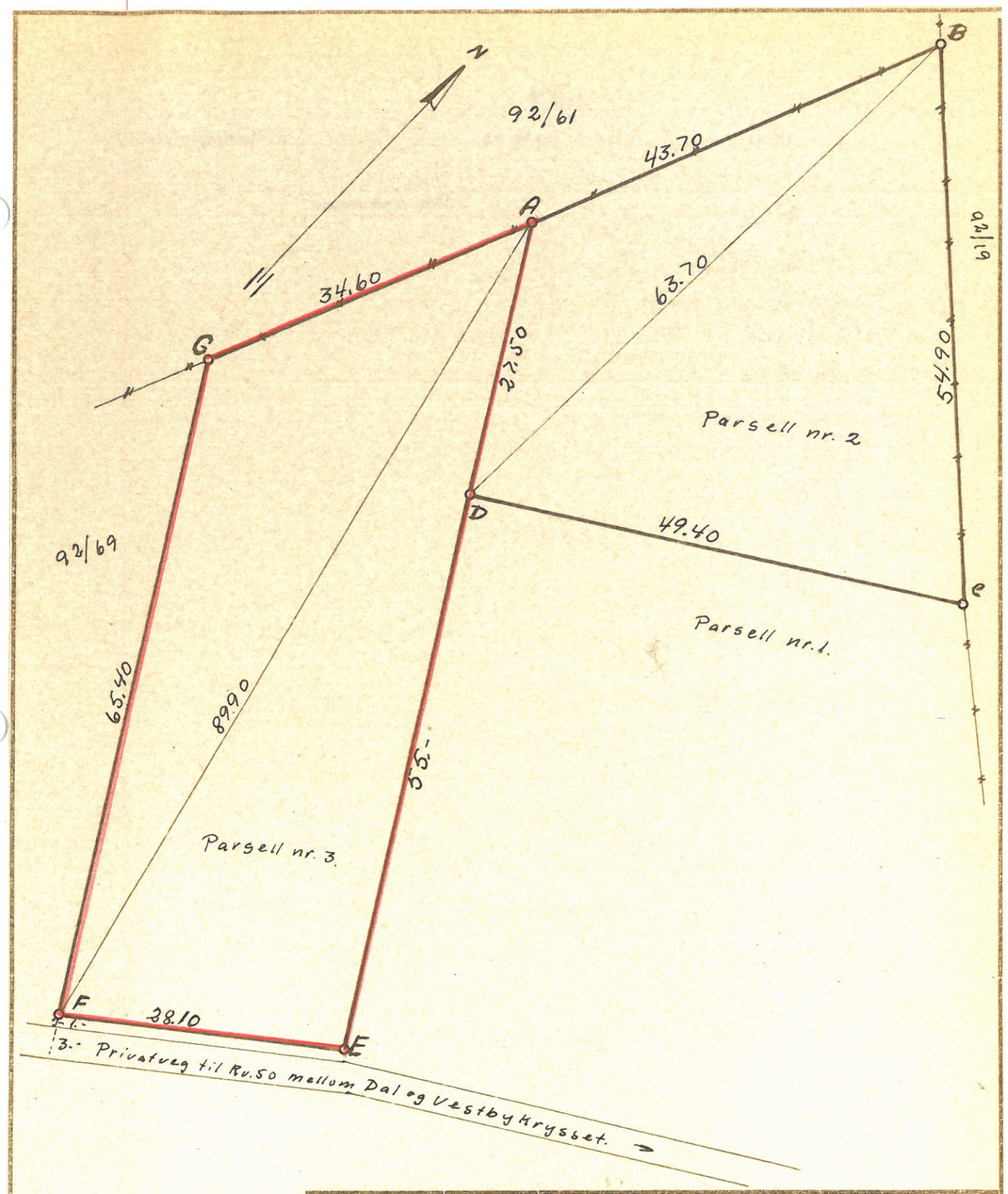
P. Ronsaas
Oppmålingssjef.

---

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



G.nr. 92	Eiendommen:	Oppmålt: 14/8 -63.
B.nr.	Eier:	av: Odd Sande
Areal.		Kartvitne
M. 1 : 500		Hans Halvorsen Gunvald Andersen
Kommuneingeniørkontoret Eidsvoll den 3/12 1963 P. Ronsaas Oppmålingssjef		Tegnet: 3/12 -63 av: Odd Sande Konferert: 5/12-63 av: Kjell H. Melby

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. fylkeslandbrukssjef.

For tinglysingen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE
som nr. 4835 den 11.12.1963
Ført inn i grb. E
Heftelser anmerkes mot kr. 5,-
Fritiof Roald (sign.)
dfm.

Den[n] fraskilte del har fått g.nr. 92 b.nr. 261

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Dagbok nr. 4835/63 11.12.

Eidsvoll sorenskriverembete
A. 95

Henvisning:

J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1])

Onsdag den 14.8. 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Sømoen gr.nr. 92 br.nr. 69

av skyld mark 0,07 i Eidsvoll herred.

Forretningen er forlangt av Knut Stoksflod

.....

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]) .....

Forretningen administrertes av ~~oppmålingssjefen~~ Odd Sande for i overvær av vitnene .....

Hans Halvorsen og Gunvald Andersen.

.....

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3]) Begge

.....

Ved forretningen møtte: [4])

Av partene: Trygve Buruseth møtte for Knut Stoksflod.

.....

Av naboer: Møtte ingen, men disse har skriftelig erkjent grensene.

.....

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 2-63.
Finansdepartementets formular

1569

Informasjon fra kommunen

Selger av Sømofaret 21D, 2072 DAL har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2012/645/ESA
Dato: 22.04.2013
Saksbehandler: Endre Sandland

ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	**Ansvarlig søker:**			
Fie Byggtjenester AS Furulundveien 3 2022 GJERDRUM Att. Per-Arve Stølan	Fie Byggetjenester AS Furulundveien 3 2022 Gjerdrum			
Eiendom/Byggested:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Sømofaret	92	61		3 og 4
Søknadsdato:	**Tiltakets art:**		**Byggets art:**	
14.02.12	Nybygg		Tomannsbolig	

Behandling/Vedtak:	**Dato:**	**Saksnr:**
Utvalg for næring, plan og miljø	08.03.12	12/645

Eidsvoll, 22.04.13	E.Sandland avd. ing.
Merknader:	

Interne kopimottakere:
Anne-Britt Kristoffersen Kommunal drift

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon:. 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

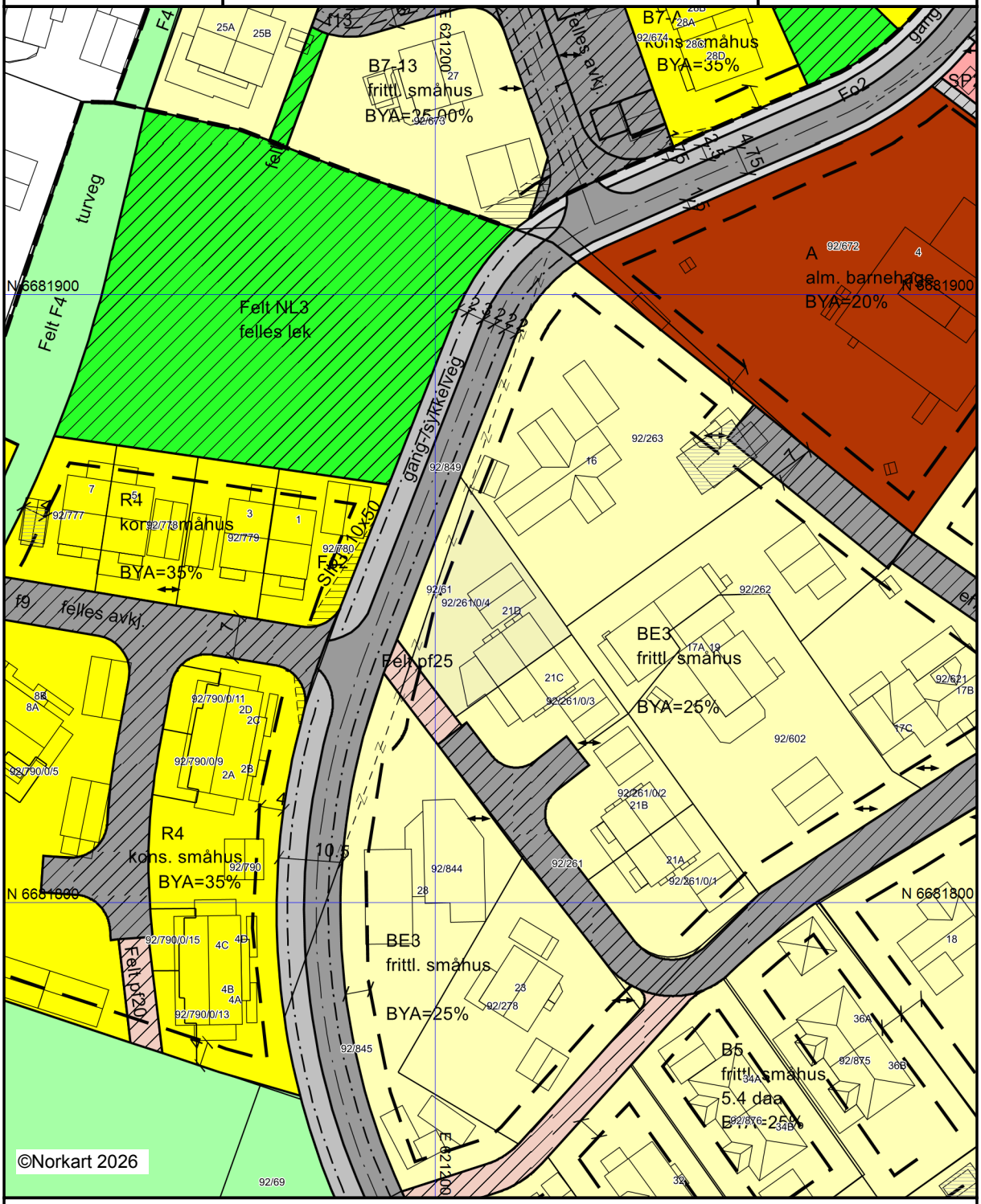
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/261/0/4
Adresse: Sømofaret 21D
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

DAL NÆRINGSOMRÅDE

- Planen er datert: 24.11.1983, sist rev.: 20.03.1984
- Bestemmelsene er datert: 14.12.1984
- Stadfestet av Miljøverndepartementet: 14.12.1984
- Bestemmelsene endret ved vedtak i bygningsrådet: 14.10.1986
- Sist endret ved vedtak i bygningsrådet: 06.06.1989

§ l. Reguleringsområdet er avgrenset med sort, stiplet strek på vedlagte kart, oppklebet på lerret.

Området er regulert til følgende formål:

-Byggeområde for næringsformål.
-Trafikkområde.
-Friområde.

§ 2. Byggeområde for næringsformål.

I området skal oppføres bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende anlegg.

§ 2.1 Tomtedeling fastsettes av bygningsrådet. Tomtene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 2.2 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse av bygningsrådet en bebyggelsesplan i mål 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veger, gangveier, gjerder, parkeringsareal og manøvreringsareal. Opparbeiding etter godkjent plan skal gjennomføres av utbygger.

§ 2.3 Bebyggelseshøyde skal ikke overstige 4 etasjer. Høyden på hovedgesimsen skal være max 12 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U=0,4. Jfr. byggeforskriftenes kap. 25. Bebyggelsen skal gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utforming, materialbehandling og fargesetting.

§ 2.4 Bygningsrådet kan av hensyn til miljøforstyrrelser kreve nødvendige skjermingstiltak ved anlegg av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter m.v. Det tillates ikke oppført bygg for virksomheter som bygningsrådet finner kan være til ulempe for omgivelsene.

§ 2.5 Nødvendige biloppstillingsplasser for eiendommens bruk skal avsettes og opparbeides i tilstrekkelig antall for ansatte og besøkende, og godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt sak. Det skal dessuten avsettes nødvendig plass for lasting og lossing på egen grunn.

§ 2.6 Innenfor planbegrensningen tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet.

§ 2.7 Større masseplaneringer/masseflyttinger, samt gjerder forstøtningsmurer eller andre spesielle konstruksjoner må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 3. Trafikkområde.

I trafikkområdet skal anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger, fortau, samt tilhørende grøntområder.

§ 4. Friområde.

Friområde skal brukes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Tillegg iflg. bygningsrådssak 650/86, 14.10.86:
Felles adkomst A, er felles for parseller av gnr. 90, bnr.2, (Tomt D1.2, D1.3 og D1.4), og for parseller av gnr.91, bnr.1, (Feriekoloniene NEUFELT og SUNDT.)

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

BJØRNSRUD SKOG, DAL

- Reguleringsplanen er datert: 29.09.1999, sist rev. 08.05.2000
- Bestemmelsene er datert: 29.09.1999, sist rev. 05.03.2019
- Vedtatt av kommunestyret: 27.08.2001

Mindre vesentlig endring søndre del
- Planen er datert: 25.01.2002
- Vedtatt ved delegert vedtak av teknisk sjef: 19.05.2003

Mindre vesentlig endring felt R5, R6
- Planen er datert: 27.11.2002
- Vedtatt ved delegert vedtak av teknisk sjef: 22.05.2003

Bebyggelsesplan for felt B7 og endring av bestemmelsene
- Planen er datert: 08.03.2004
- Vedtatt i hovedutvalg for teknisk: 17.06.2004
- Mindre vesentlig endring av felt B7 vedtatt: 30.06.2005

Vesentlig endring av reguleringsplanen - felt A (barnehage) og endring av bestemmelsene
- Planen er datert: 24.10.2005
- Vedtatt av kommunestyret: 27.03.2006

Mindre vesentlig endring felt B3
- Planen er datert: 22.02.2019
- Vedtatt ved delegert vedtak: 05.03.2019

FORMÅL:

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

* Å legge forholdene til rette for boligfortetting i det etablerte boligområdet tilpasset strøkets karakter og spesielle miljøkvaliteter.

* Å innregulere nye næringsarealer som et naturlig supplement til DAL næringsområde ØRN.

§ 1
GENERELT

3.3 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet.

3.4 Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og Bygningsloven og bygningsvedtektene for Eidsvoll kommune.

3.5 Før reguleringsplan kan realiseres skal det foretas en arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med utbyggingen. Det gjelder hulvei R9 ID 031630.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for de pålagte utgravninger kan fastsettes. Undersøkelsen bekostes av tiltakshaver.

3.6 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgende formål iht. Plan- og bygningslovens §25:

1- BYGGEOMRÅDER
   * Bolig
      - Felt BE1-BE5 (Eksisterende villa)
      - Felt B1-B5 (Frittliggende småhus)
      - Felt B7 (Frittliggende og konsentrerte småhus)
      - Felt R1-R6 (Konsentrerte småhus)
      - Felt A (Område for allmennyttig formål, barnehage) og FP-A (Felles parkering for barnehage)

* Industri/kontor forretning
    - Felt I1-I2 (Tilleggsarealer/DAL Næringsområde ØRN)

2- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
* Felt V1-V2 (Off. kjøreveg m/fortau)
* Felt GV1-GV2, Fo1, Fo2, Fo3 (Off. gang- og sykkelveg)

4- FRIOMRÅDER
* Felt F1 (Friområde/ Turveg/Vegetasjonsskjerm mot ØRN)
* Felt F2 (Friområde/Turveg)
* Felt F3 (Friområde/Turveg)
* FeltF4 (Friområde/Turveg)

5- SPESIALOMRÅDER
* Kommunaltekniske anlegg, Pumpestasjon
* Frisiktsone ved veg

7- FELLESOMRÅDER
* Felt f1 - f14 (Privat fellesavkjørsel)
* Felt ef1 -ef7 (Privat fellesavkjørsel/eksisterende)
* Felt Pf1- Pf28 (Sandlekearealer, stier)
* Felt NL1 - NL3, Felles lekeplass 1-3 (Nærlekeplass)
* SKV1-2

§ 2
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

2.1 En generell forutsetning for utbygging av byggeområdene er at utbyggingsavtale som blant annet definerer utbyggingsrekkefølgen over tid opprettes med Eidsvoll kommune.

Fradeling

2.2 Før fradeling av utbyggingsområde og enkelttomter kan godkjennes skal det foreligge:
A. Tekniske planer for veg-, vann-, og avløp godkjent av Eidsvoll kommune.
B. Utomhusplan iht. § 2.4, godkjent av Eidsvoll kommune.
C. Opparbeidet veg-, vann- og avløpsanlegg frem til den enkelte tomt/utbyggingsområde.

Støynivå

2.3 På uteoppholdsarealer for bolig og barnehage samt på felleslekearealer for barn skal ekvivalent støynivå ikke overstige normer iht. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Utomhusplan

2.4 For byggefelt m/ tilhørende fellesarealer skal det utarbeides utomhusplan i mål 1:200 som omfatter følgende: Kotesatt detaljplassering av bebyggelse, lekeplasser, parkeringsplasser, veger og vise terrengendringer, ny beplantning, murer og avrenningsretning, samt omfatte bevaring av buskvegetasjon, enkelttrær og grupper.

Bebyggelsesplan

2.5 For byggefelt m/tilhørende fellesarealer gis rammetillatelse for tiltak (approbasjon) uten krav om bebyggelsesplan. Kommunen kan allikevel i særskilte tilfeller hvor søknaden om tiltak avviker vesentlig fra reguleringsplanens rammebetingelser kreve bebyggelsesplan før rammetillatelse gis.

Brukstillatelse

2.6 Før det gis brukstillatelse for boliger skal:
A. Fellesarealene være overskjøtet nye tomteeiere.
B. Nærlekeplass tilhørende boligfeltet være ferdig opparbeidet.
C. Sandlekeplasser tilhørende boligfeltene være opparbeidet.

Avkjørselssanering

2.7 Direkte avkjørsler mot Trondheimsveien som er regulert stengt, skal stenges fysisk når det er opparbeidet nye atkomstveger og fellesavkjørseler iht. reguleringsplanen som gir alternativ

avkjøringsmulighet.

§ 3
BYGGEOMRÅDER

Felt BE1-BE5, Eksisterende villa, og B1-B5 Frittliggende småhus

3.1 I boligfeltene for frittliggende småhus kan det oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6,5m målt fra laveste punkt av omkringliggende terreng. Delfelt B1c skal planlegges med eneboliger i tunløsning.

Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mellometasje regnes med i etasjetallet når bruksarealet overstiger 20% av underliggende etasjes bruksareal, og loft regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal (Kfr. byggeforskrift 1987, kap. 23, s.271).

Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-45 grader kan tillates.

Sandlekeplass skal opparbeides som vist på plankartet.

For lekeplass f_pf12 vil kravene for nærlekeplass jf. kommuneplanens § 6 gjelde. Herunder forutsettes det at f_pf12 minimum skal opparbeides med sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

Lekeplass f_pf12 skal gjerdes inn og beplantes mot kjøreveg f_f6 i vest, dette for å ivareta trafikksikkerheten for barn og unge. Beplantingen i seg selv vil også fungere som en naturlig støyskjerm.

For feltene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=25%.
Utnyttelsesgraden BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal, og netto tomteareal.
(Kfr. Byggeforskrift 22.1.a).
Det tillates en utnyttelsesgrad for delområde B3 på BYA=30%.

Vist kullgrop på en av tomtene i delfelt B1a er frigitt slik at tomta kan bebygges.

Parkeringskrav for frittliggende småhus i feltet: Plass til dobbelgarasje samt parkeringsplass (dekning 3,0). Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass.

Parkeringskrav for delområde B3 er 2 p-plasser per enebolig, og for 2-mannsboliger over 90 kvm BRA. Parkeringskravet er 1,5 p-plasser per boligenhet for 2-mannsboliger under 90 Kvm BRA.

Felt B7, Frittliggende og konsentrerte småhus

3.2 I felt B7 kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse slik bebyggelsesplan datert 8.3.04, sist endret ved mindre vesentlig endring den 30.6.05 viser.

Lekeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

For feltene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA= 25 %. Utnyttelsesgraden BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal, og netto tomteareal. (Kfr. Byggeforskrift 22.1.a).

I boligfeltene kan bolighus oppføres i inntil 2 etasjer. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mellometasje regnes med i etasjetallet når bruksarealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruksareal, og loft regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal (kfr. byggeforskrift 1987, kap. 23, s.271).

Garasje og boder som del av støyskjerm samt støyskjerm, plasseres i plangrensen mot Trondheimsvegen, minimum 3 meter fra kanten av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen. Støyskjerm utformes evt. med sprang i høyde-, bredde- og/eller lengderetning for best mulig estetisk utforming. Støyskjerm ferdigstilles samtidig med bygging av bakenforliggende boliger.

Før utbygging må eksisterende vannledning gjennom feltene legges om.

3.2.1 I boligfeltene for frittliggende småhus kan det oppføres frittliggende bolighus med gesimshøyde inntil 6,5m målt fra laveste punkt av omkringliggende terreng.

Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-45 grader kan tillates.

Parkeringskrav for frittliggende småhus i feltet: To plasser i garasje samt parkeringsplass (dekning 3,0). Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass

3.2.2 I boligfeltene for konsentrert småhus kan det oppføres konsentrert bebyggelse med nedre gesims inntil 6,5 m og øvre gesims og/eller mønehøyde inntil 9 m.

Husene skal ha skråtak. Loft med takoppbygg/ark kan tillates.

Parkeringskrav for konsentrerte småhus i feltene: En plass i garasje samt 1 parkeringsplass (dekning 2,0). Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass.

Felt R1-R6, Konsentrert småhusbebyggelse

3.3 I felt R1-R6 kan oppføres konsentrerte småhus i inntil 2 etasjer, med gesimshøyde inntil 6,5m målt fra laveste punkt av omkringliggende terreng. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mellometasje regnes med i etasjetallet når bruksarealet overstiger 20% av underliggende etasjes bruksareal, og loft regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, (Kfr. Byggeforskrift 1987, Kap. 23, s.271).

Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader. Loft med takoppbygg/ark med takvinkel 22-45 grader kan tillates.

Sandlekeplass skal opparbeides etter norm 1 pr. 25 boenheter.

For felt R1-R6 skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA 35 %. Utnyttelsesgraden BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal, og netto tomteareal. (Kfr. Byggeforskrift 1987 22.1.a).

Parkeringskrav for konsentrerte småhus i feltene: Plass til enkelgarasje samt 1 parkeringsplass (dekning 2,0). Plass foran garasje godkjennes som parkeringsplass.

Felt A, Område for allmennyttig formål, barnehage og FP-A, felles parkeringsplass

3.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging på felt A, skal følgende være opparbeidet:
- Fortau Fo2, fra Trondheimsvegen, fram til og langs felt A
- Fortau Fo3 (fram til pumpestasjon)
- Felles avkjørsel ef5, langs felt FP-A

3.5 Før utbygging må eksisterende vannledning gjennom feltet legges om.

3.6 I felt A kan det oppføres bygning for barnehage. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 20 %. Bygninger kan oppføres med skråtak med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygninger kan også oppføres med flatt tak med byggets maksimale høyde på inntil 6,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.7 Departementets veiledning ”Barnehagens fysiske miljø”, skal legges til grunn ved detaljplanleggingen for å sikre tilstrekkelig store og gode inne- og utearealer. Utformingen av ute- og inneområdene skal skje etter prinsippet universell utforming.

3.8 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise plassering av bygninger, atkomst, parkering og renovasjon, samt vise bygningers høyde, også i forhold til omkringliggende terreng, bygningers takform, takvinkel og møneretning.

3.9 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise utforming av uteområdene med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, evt.

forstøtningsmurer, gjerder, skjermvegger, beplantning, plassering av lekeapparater og utemøbler og parkering og løsning for levering og henting av barn.

3.10 Opparbeidelsen av uteområdet og valg av lekeplassutstyr skal skje iht. plan utarbeidet i samråd med fagkyndige. Ved opparbeidelsen av uteområdene skal det legges vekt på barns sikkerhet, solforhold, klima, beplantning, skjermtiltak, overgangssoner ute- og inne med lekelager mv.

3.11 Felles parkeringsplass FP-A gjelder som parkering for allmennyttig barnehage. Det skal avsettes minimum 23 biloppstillingsplasser på angitt parkeringsplass der to skal være handikapplasser. Opparbeidingen av parkeringsplass med gangareal fram til byggeområdet skal skje iht. godkjent plan, se pkt. 3.9. Parkeringsplassen skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

Felt I1-I2 (Industri/kontor/forretning)

3.12 For felt I1-I2 gjelder reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 055, DAL Næringsområde ØRN. Feltene skal ha adkomst fra eksisterende vegsystem i næringsparken som angitt på plankartet.

§ 4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøre- og gangveg/fortau som er vist på planen og etter kommunes vegnormaler. Mindre vegjusteringer kan aksepteres.

4.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring og/eller beplantning.

4.3 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det være frisikt i høyde mer enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

4.4 Krysset mellom planlagt offentlig veg (V2) og Trondheimsveien skal opparbeides etter byggeplan godkjent av SvA før det gis brukstillatelse til nye boliger og barnehage som skal benytte denne.

4.5 Fartsdempendende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjer over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.

§ 5
FELLESOMRÅDER

5.0 Fellesområder i planområdet tillates ikke stengt for allmenn ferdsel

5.1 Fellesområder for veg, lek og stier som naturlig knytter seg til boligfeltene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

5.2 Fellesavkjørsel f 1 skal være felles for alle tomter som med pil er tilknyttet f1 samt alle tomter som er tilknyttet f2

5.3 Fellesavkjørsel f 2 skal være felles for alle tomter som med pil er tilknyttet f2

5.4 Fellesavkjørsel f 3 gjelder som biladkomst til Felt B1

5.5 Fellesavkjørsel f 4 gjelder som biladkomst til Felt B2 og BE1

5.6 Fellesavkjørsel f 5 gjelder som biladkomst til Felt R3

5.7 Fellesavkjørsel f 6 gjelder som biladkomst til Felt B3 og B4

5.8 Fellesavkjørsel f 7 gjelder som biladkomst til Felt B4

5.9 Fellesavkjørsel f 8 gjelder som biladkomst til Felt B5

5.10 Fellesavkjørsel f 9 gjelder som biladkomst til Felt R4

5.11 Fellesavkjørsel f 10 gjelder som biladkomst til Felt R5, R6 og BE4

5.12 Fellesavkjørsler ef 1-8 gjelder for eksisterende boligeiendommer som knytter seg til vegene. Felles avkjørsel ef5 gjelder også for allmennyttig barnehage som knytter seg til denne.

5.13 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjer over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.

5.14 Fellesavkjørsel f 11 gjelder som biladkomst til tomtene B7- 1, 2, 3, 4, 5, 12 og 13 samt B7- A, B, C, D og E.

5.15 Fellesavkjørsel f 12 gjelder som biladkomst til tomtene B7- 6, 7, 8, 9 og 10.

5.16 Fellesavkjørsel f 13 gjelder som biladkomst til tomta B7-11.

5.17 Fellesavkjørsel f 14 gjelder som biladkomst til tomtene B6- 1, 2 og 3.

5.18 Felles lekeplass 1, 2, 3 og 4 gjelder for lek til felt B7.

5.19 Felles grøntanlegg gjelder som gangadkomst for felt B6 og B7 til felles sti pf28 og mellom felles lekeplass 1 og 3.

§ 6
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 I Felt F1 skal etableres ny vegetasjon som supplement til eksisterende trær og busker. Turveg/stier og landskapsforming i feltet kan etableres. Dette for å opparbeide et friområde med en sammenhengende grønn landskapsskjerm som buffersone mellom DAL Næringsområde ØRN og boligområdene. Det skal opprettes en egen avtale med kommunen som definerer ansvar for gjennomføring og vedlikehold i feltet.

6.2 I Felt F2-F4 skal viktige landskapstrekk, fauna og flora i størst mulig grad søkes bevart. Sammenhengende turveger/stier i feltet kan etableres.

§ 7
SPESIALOMRÅDER

7.1 Bygning for pumpestasjon kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense.

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

DAL NÆRINGSOMRÅDE

- Planen er datert: 24.11.1983, sist rev.: 20.03.1984
- Bestemmelsene er datert: 14.12.1984
- Stadfestet av Miljøverndepartementet: 14.12.1984
- Bestemmelsene endret ved vedtak i bygningsrådet: 14.10.1986
- Sist endret ved vedtak i bygningsrådet: 06.06.1989

§ l. Reguleringsområdet er avgrenset med sort, stiplet strek på vedlagte kart, oppklebet på lerret.

Området er regulert til følgende formål:

-Byggeområde for næringsformål.
-Trafikkområde.
-Friområde.

§ 2. Byggeområde for næringsformål.

I området skal oppføres bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende anlegg.

§ 2.1 Tomtedeling fastsettes av bygningsrådet. Tomtene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 2.2 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse av bygningsrådet en bebyggelsesplan i mål 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veger, gangveier, gjerder, parkeringsareal og manøvreringsareal. Opparbeiding etter godkjent plan skal gjennomføres av utbygger.

§ 2.3 Bebyggelseshøyde skal ikke overstige 4 etasjer. Høyden på hovedgesimsen skal være max 12 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U=0,4. Jfr. byggeforskriftenes kap. 25. Bebyggelsen skal gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utforming, materialbehandling og fargesetting.

§ 2.4 Bygningsrådet kan av hensyn til miljøforstyrrelser kreve nødvendige skjermingstiltak ved anlegg av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter m.v. Det tillates ikke oppført bygg for virksomheter som bygningsrådet finner kan være til ulempe for omgivelsene.

§ 2.5 Nødvendige biloppstillingsplasser for eiendommens bruk skal avsettes og opparbeides i tilstrekkelig antall for ansatte og besøkende, og godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt sak. Det skal dessuten avsettes nødvendig plass for lasting og lossing på egen grunn.

§ 2.6 Innenfor planbegrensningen tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet.

§ 2.7 Større masseplaneringer/masseflyttinger, samt gjerder forstøtningsmurer eller andre spesielle konstruksjoner må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 3. Trafikkområde.

I trafikkområdet skal anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger, fortau, samt tilhørende grøntområder.

§ 4. Friområde.

Friområde skal brukes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Tillegg iflg. bygningsrådssak 650/86, 14.10.86:
Felles adkomst A, er felles for parseller av gnr. 90, bnr.2, (Tomt D1.2, D1.3 og D1.4), og for parseller av gnr.91, bnr.1, (Feriekoloniene NEUFELT og SUNDT.)

Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

§1. **Formål** ... 3
§2. **Rettsvirkning** *(PBL § 1-5)* ... 3
§3. **Plankrav og unntak** *(PBL § 11-9 nr. 1)* ... 3
§4. **Krav til uregulert ny boligbebyggelse** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 4
§5. **Detaljeringsgrad i reguleringsplaner** ... 4
§6. **Utbyggingsavtaler** *(PBL § 11-9 nr. 2)* ... 4
§7. **Teknisk infrastruktur** *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)* ... 4
§8. **Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger** ... 5
§9. **Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** *(PBL § 11-11 nr. 5-6)* ... 5
§10. **Estetikk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 5
§11. **Uteoppholdsareal og lekeplasser** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 5
§12. **Grønn mobilitet** ... 6
§13. **Parkering** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 7
§14. **LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)* ... 8
§15. **Spredt boligbebyggelse i LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 2)* ... 9
§16. **Bestemmelsesområde – grønn grense** ... 9
§17. **Masseforvaltningsplan - landbruk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 9
§18. **Sol-/skyggeberegninger** ... 9
§19. **Universell utforming** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 9
§20. **Folkehelse** ... 9
§21. **Støy** ... 9
§22. **Kraftledninger** ... 10
§23. **Overvann** *(PBL § 11-9 nr. 3)* ... 10
§24. **Avkjørsler** *(PBL § 11-10 nr. 4)* ... 10
§25. **Skilt og reklame** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 10
§26. **Kulturminner og kulturmiljøer** *(PBL § 11-9 nr. 7)* ... 10
§27. **Grønnstruktur** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 11
§28. **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål** ... 11
§29. **Nedslagsfelt for drikkevann (H110)** *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§30. **200-årsflom (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§31. **Flomaktsomhetsområder (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§32. **Områder med kvikkleire (H310)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§33. **Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)** *(sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§34. **Flystøysoner (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§35. **Støy fra forsvaret (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§36. **Høyspenningsanlegg (H370)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§37. **Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)* ... 13
§38. **Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)* ... 13
§39. **Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13
§40. **Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

> *Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak *(PBL § 11-9 nr. 1)*

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

1. Oppføring av ny bebyggelse *(PBL § 20-1 a)*

a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredt, jf. § 15
b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
d. VA-ledninger, minirenseanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %

2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse *(PBL § 20-1 d)*

a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*

a. Sammenføying av flere boenheter i en boligenhet
b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. Vesentlig terrenginngrep *(PBL § 20-1 k)*

a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass *(PBL § 20-1 l)*

a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. Opprettelse av ny grunneiendom *(PBL § 20-1 m)*

a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse *(PBL § 11-9 nr. 5)*

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnytting: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler *(PBL § 11-9 nr. 2)*

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone *(PBL § 11-11 nr. 5-6)*

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne

    - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.

- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+/++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
  Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
  Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
  Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
  Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
  Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Parkeringsnorm
Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m^2 BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)*

a) Overordnet formål
I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsformål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder *H-2401 - Garden som ressurs*.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/ bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser
Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
  - Skal være rene masser, Ikke inerte og forurensede masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredt i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnytting % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skyggeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skyggeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming *(PBL § 11-9 nr. 5)*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnettet for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 µT (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame *(PBL § 11-9 nr. 5)*

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer *(PBL § 11-9 nr. 7)*

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt taktekking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur *(PBL § 11-9 nr. 6)*

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)*

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

> *Veiledende bestemmelse:* NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) *(sikringssone, PBL § 11-8 a)*

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konsesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konsesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynsone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

§39. Arkeologiske kulturminner (H730) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628)
- Frilset naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623)
- Hatteråsen naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644)
- Leirfalla naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066)
- Stubberud naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636)
- Tretjernmyra naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780)
- Svenstadlia naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947)

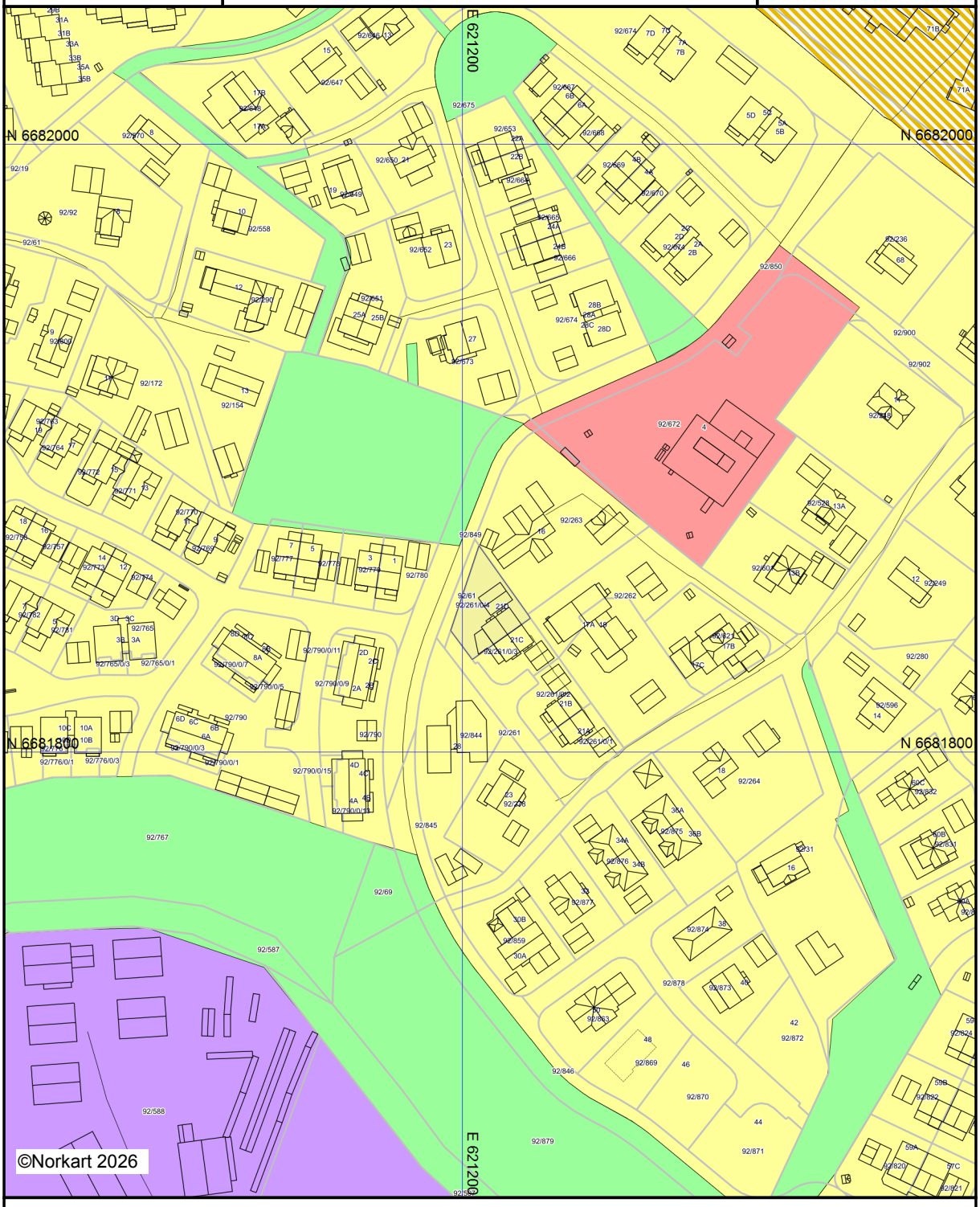
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/261/0/4
Adresse: Sømofaret 21D
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sømofaret 21D, 2072 DAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 047 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023714000
Navn	Bjørnsrud Skog

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/705/023714000%20bestemmelser%20rev05032019.pdf - https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/225/023705500.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 573 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BE3
	Delareal 3 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** pf19 **Utdyp.** sti
	Delareal 410 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** ef5
	Delareal 60 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Felt pf25 **Utdyp.** sti

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sømofaret 21D, 2072 DAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 836,90 kr
Eiendomsskatt	4 308,10 kr
Renovasjon	5 523,99 kr
Vann	3 028,75 kr
Sum	**16 697,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	465,28 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	944,64 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	599,99 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	28 m^3	47.00	1/1	0 %	1 316,00 kr	1 316,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	28 m3	43.24	1/1	0 %	1 210,72 kr	1 210,72 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	56 m3	38.00	1/1	0 %	2 127,78 kr	531,96 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-29 m^3	47.00	1/1	0 %	-1 363,00 kr	-1 362,98 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-29 m3	43.24	1/1	0 %	-1 253,96 kr	-1 253,94 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	76,00 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	28 m^3	34.00	1/1	0 %	952,00 kr	952,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	28 m3	31.28	1/1	0 %	875,84 kr	875,84 kr
Forskudd vanngebyr	15%	56 m3	26.00	1/1	0 %	1 456,08 kr	364,01 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-29 m3	34.00	1/1	0 %	-986,00 kr	-986,03 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-29 m3	31.28	1/1	0 %	-907,12 kr	-907,14 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2230300 prom	1.80	1/1	0 %	4 015,00 kr	1 003,50 kr
					Sum	**17 517,34 kr**	**4 242,85 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Ingen restanse

Returneres etter tinglysing til

Eidsvoll kommune
21 MARS 2012
Sbh: FOR Kopi:
Saksnr: 2012/1192

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0237	EIDSVOLL	92	261		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
919247838 1	FIE EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4	B	1	G	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Eidsvoll 20.03.12	Per Arne Stokan	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
92	261			kommune

Dato	Stempel og underskrift
	Eidsvoll kommune Oppmålingsavdelingen Dato 10/4-2012 Sign. Franka Svendby

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedtekter for
Sameiet Sømofaret 21 a-d.

Vedtatt på generalforsamling, den .....

§ 1 Sameiets navn
Lagets navn er **Sameiet Sømofaret 21 a-d.** Eiendommen har grunnboksbetegnelse G.nr. 92 B.nr. 261 i Eidsvoll kommune.

§ 2 Selskapsform
Sameiet Sømofaret 21 a-d , er et sameie etter lov om eierseksjoner og alle vedtekter og vedtak fattet i sameiet må følge denne loven som er utdelt og gjort kjent for alle seksjonseiere ved inngåelse av kontrakt ved kjøp av eierseksjonen.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av det som er fellesareal for seksjonseierne, forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av Fie Eiendom AS for boligfeltet, samt å løse praktiske spørsmål og oppgaver som måtte oppstå mellom sameiets medlemmer.
Anleggene fremgår av eget kartbilag.

§ 4 Medlemskap
Alle huseiere innen boligfeltet Sømofaret 21 a-d, har rett og plikt til medlemskap i Sameiet. Seksjonen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen boligfeltet.

§ 5 Sameiets vedtak
Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 6 Styre
Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer som velges blant seksjonseierne. Det skal være en representant for hver seksjon i styret. Styret og styrets leder og nestleder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg til lederverv når de sitter i styret.
Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad. Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap lagets bankkonto. Styrets nestleder skal være ansvarlig for regnskapet og fungere som sameiets "kasserer".
Styret kan meddele prokura.

§ 7 Revisjon
Sameiets regnskap revideres av styret i fellesskap og legges fram for generalforsamlingen.

§ 8 Generalforsamling
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig

innkalling som sendes alle seksjonseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 seksjonseiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 9 Saker for ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Budsjettforslag og fastsettelse av fellesinnbetalinger.
4. Valg av styre, leder og nestleder jfr. §6.
5. Valg av evt. revisor.
6. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 10 Stemmerett
På generalforsamlingen har hver seksjon en stemme.
Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen på møtet.
Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11 og § 12.
Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Kontigent m.v.
Seksjonsseierne betaler lik årlig kontingent/fellesinnbetaling, og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Fellesinnbetalingens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger fellesinnbetaling pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.
Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom, samt pålegge andelseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

§ 12 Endring av vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601247622
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992478381	FIE EIENDOM AS		Furulundvegen 3, 2022 GJERDRUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0237	92	261

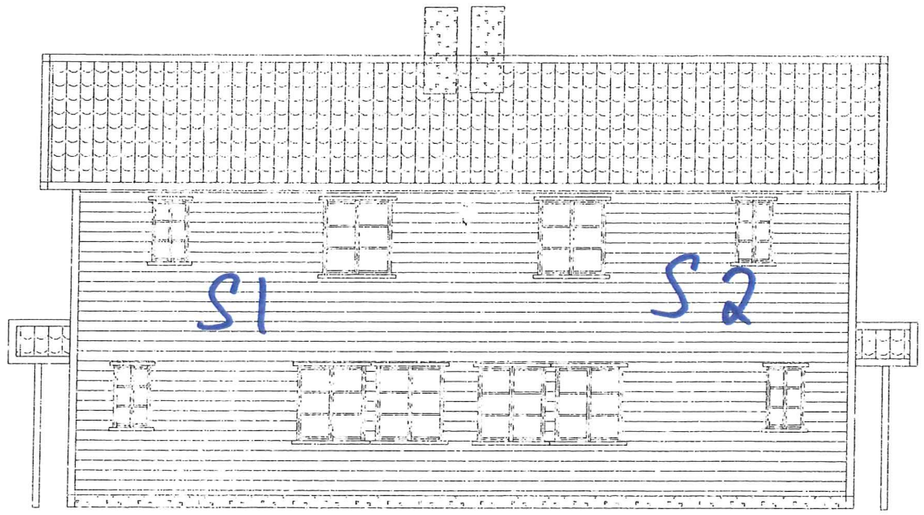
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0237	92	261	0	1	1 / 4	Boligseksjon		Ja
0237	92	261	0	2	1 / 4	Boligseksjon		Ja
0237	92	261	0	3	1 / 4	Boligseksjon		Ja
0237	92	261	0	4	1 / 4	Boligseksjon		Ja

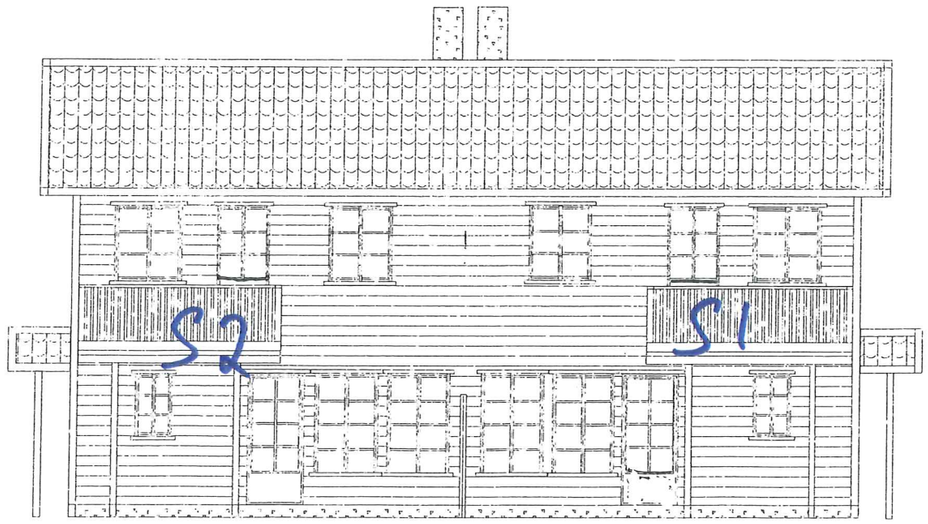
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 285810.
13 APR. 2012
STATENS KARTVERK
Jorunn E. Hagen

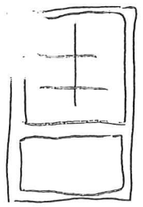
RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked









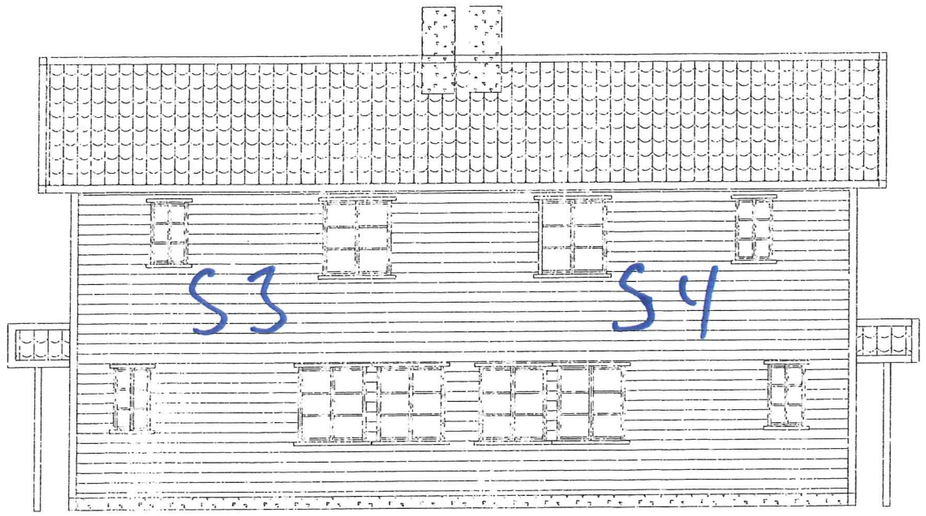


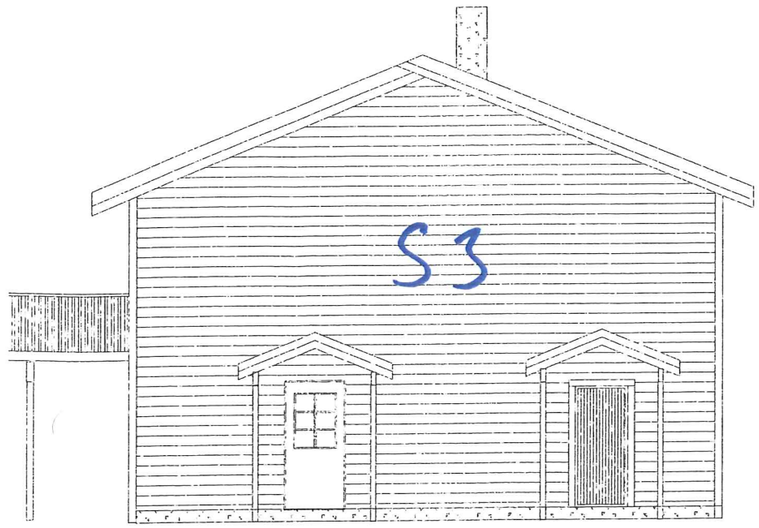
HUS 1

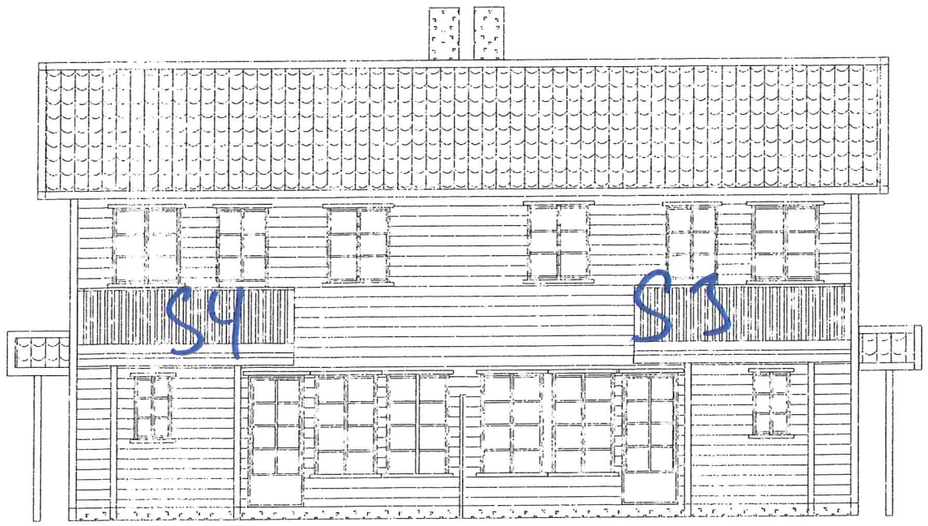
	FIE EIENDOM AS			
			Date 07.06.2011	
TOMANNSBOLIG SØMOFARET GNR 92 BNR 261 I EIDSVOLL		Tegninger Per-Arve Stølan		
		Målestokk 1:100		

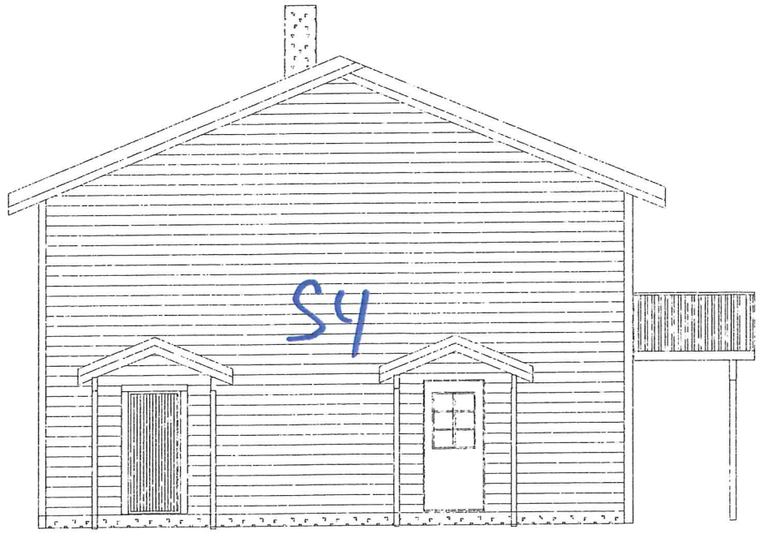
RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked

KOPI BYGGEMELDING.
SEKSJON C og D.









HUS 2

FIE EIENDOM AS FASADETEGNINGER

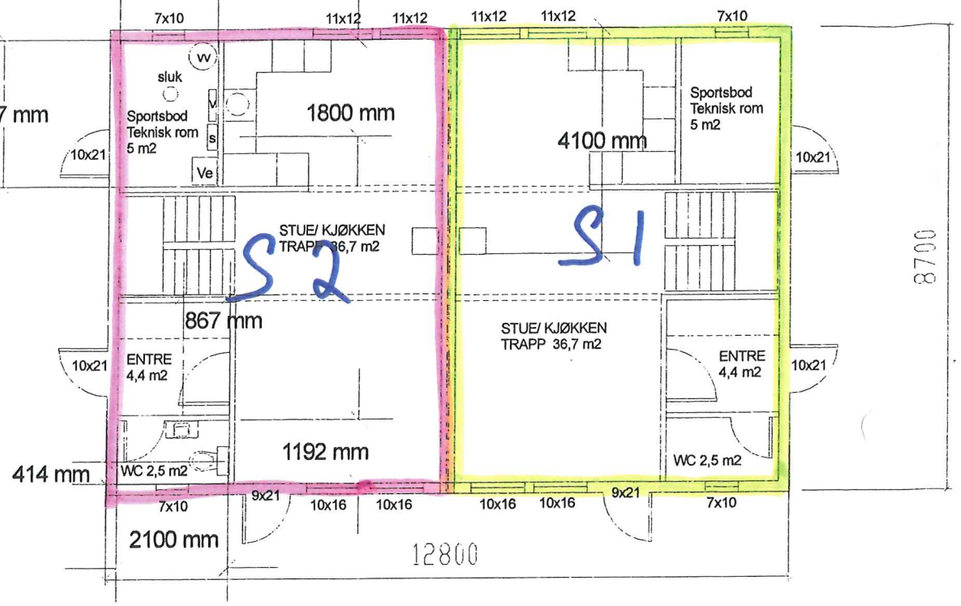
Date 29.01.2012

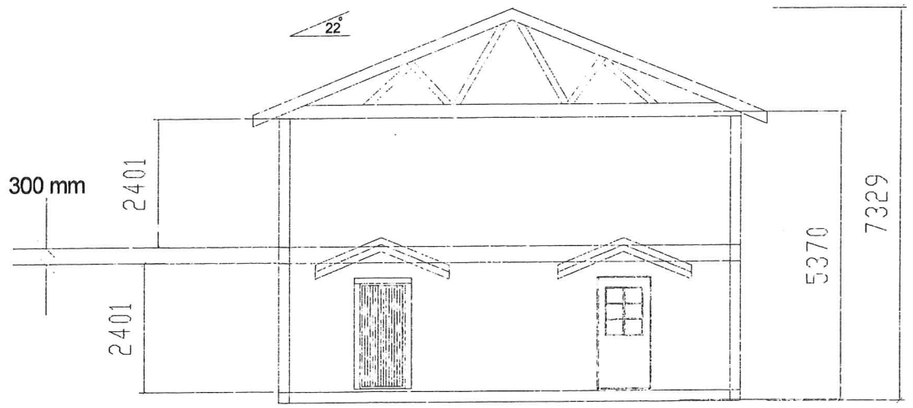
TOMANNSBOLIG SØMOFARET
GNR 92 BNR 261 I EIDSVOLL
Bolig nr. 2 Seksjon C og D

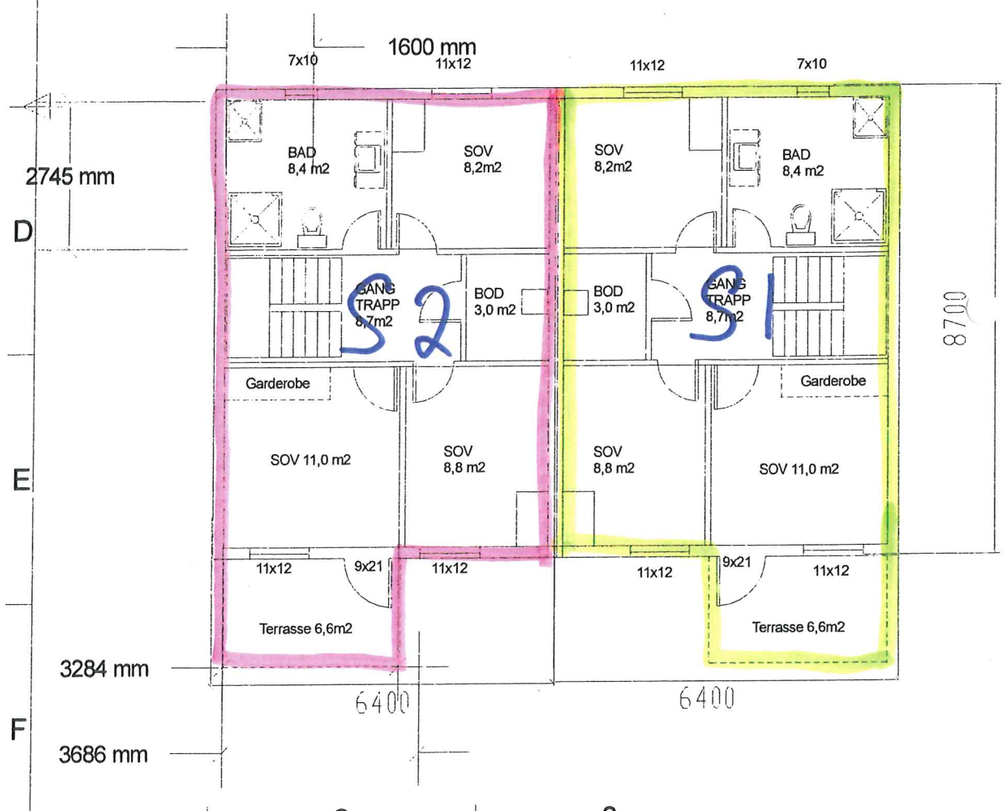
Tegninger Per-Arve Stølan

Målestokk 1:100

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked





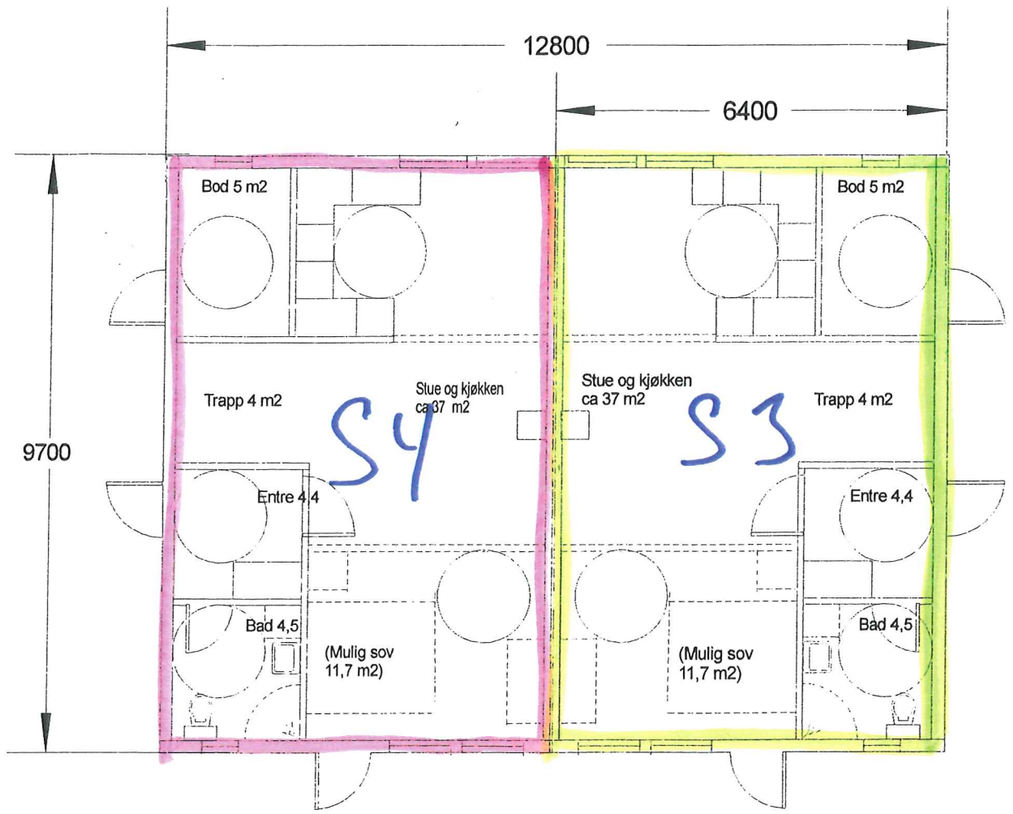


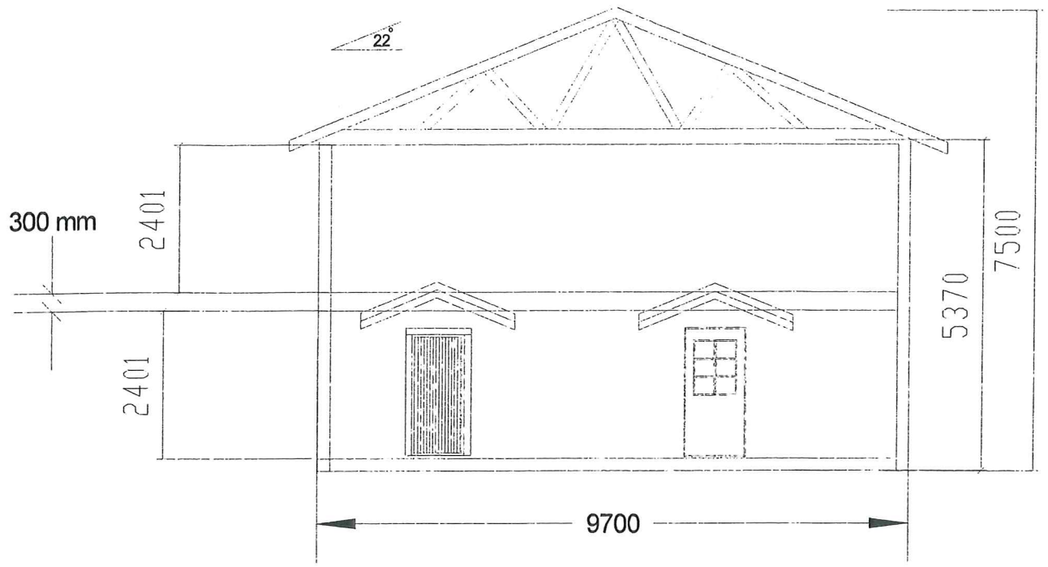
Etasje	BTA	BRA	BYA
1. etg.	56+56=112	50+50=100	(56+56)
2. etg.	50+50=100	50+50=100	(56+7x2)
Sum 1.+2. Begge enh.	212	200	(+park 36x2) 126+72=198

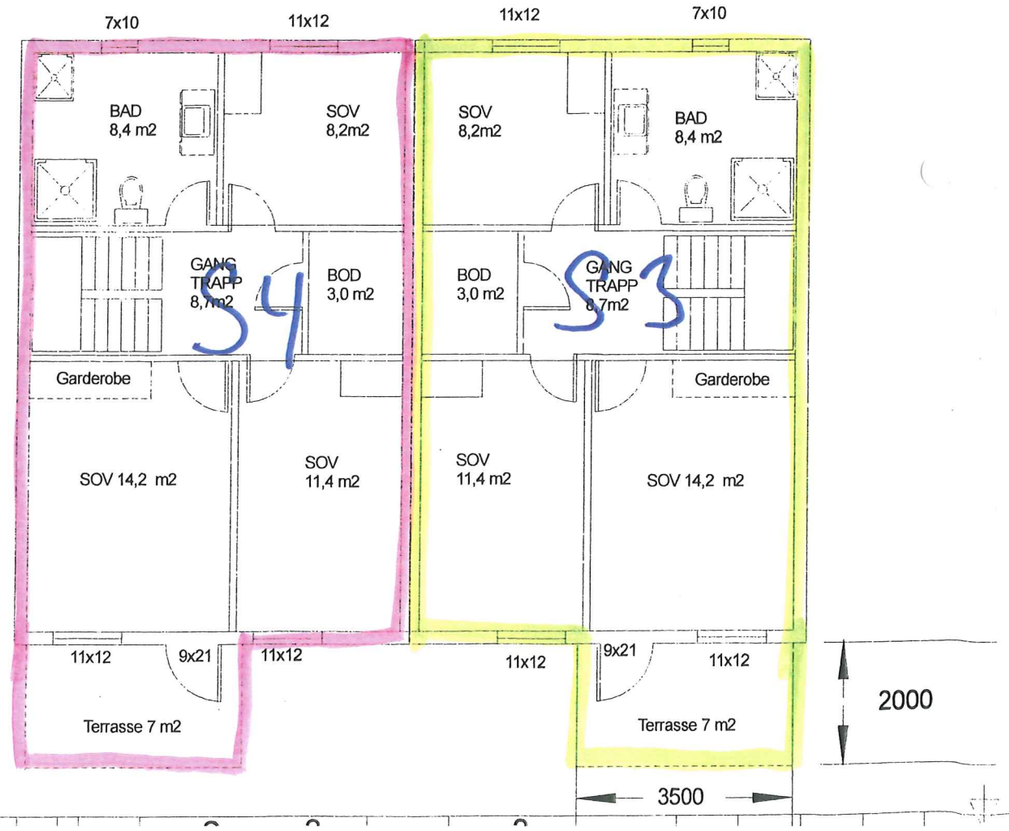
HUS 1

		FIE EIENDOM AS		
			Date 07.06.2011	
TOMANNSBOLIG SØMOFARET GNR 92 BNR 261 I EIDSVOLL		Tegninger Per-Arve Stølan		
		Målestokk 1: 100		

KOPI
BYGGEMELDING







Etasje	BTA	BRA	BYA
1. etg.	62+62=124	56+56=112	(62+62)
2. etg.	56+56=112	56+56=112	(62+7x2)
Sum 1.+2. Begge enh.	236	224	(+park 36x2) 138+72=210

HUS 2

Planløsning og snitt Sømofaret Hus 2 — 29.01.2012

Fie Eiendom AS
G.nr. 92 B.nr.261 i Eidsvoll
Seksjon C og D, Hus 2

Tegninger Per-Arve Stølan

MÅLESTOKK 1:100

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sømofaret 21D, 2072 DAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
42444025	1308	31.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

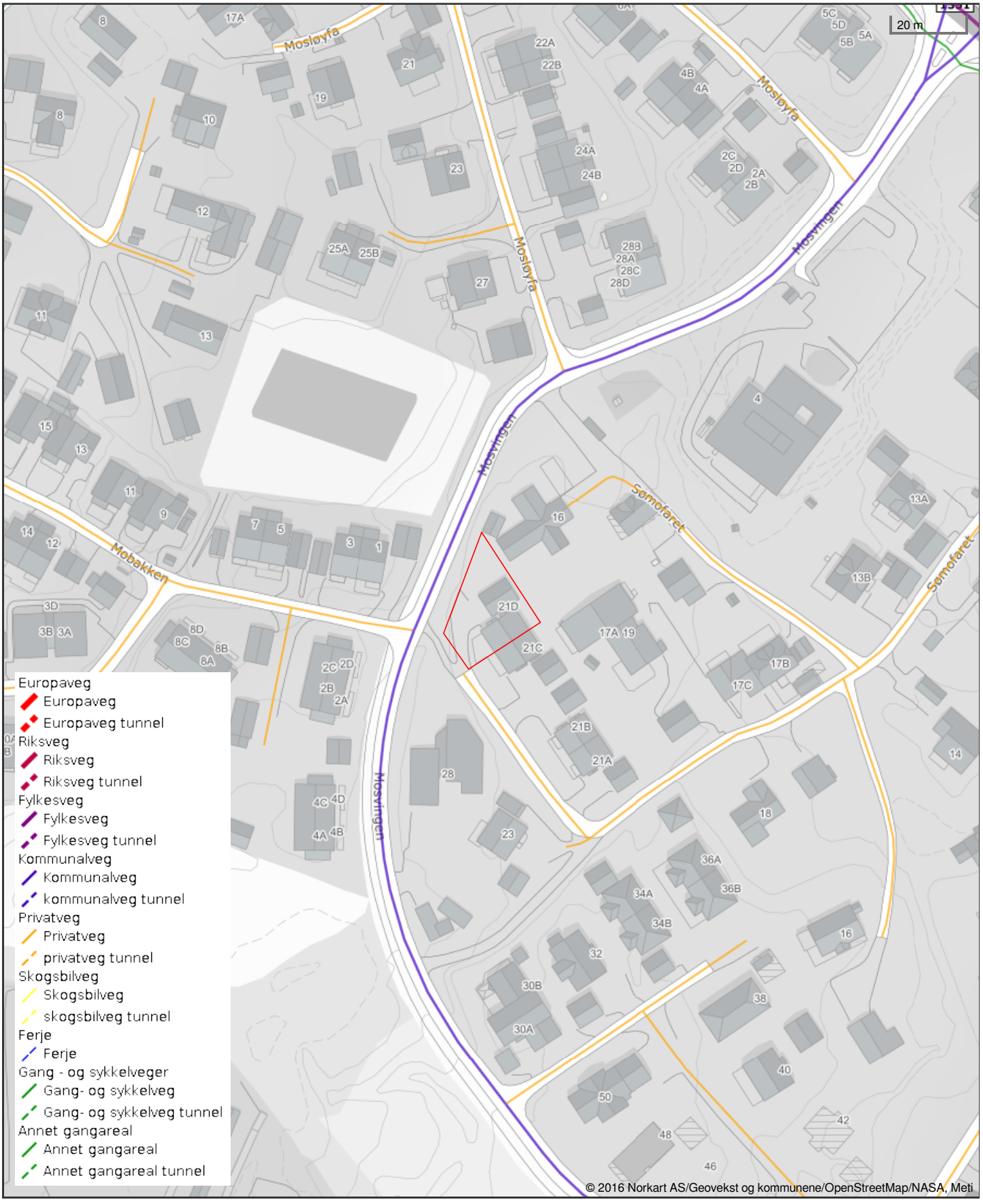
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 31.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/261//4



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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 92/261/0/4		
Utskriftsdato	31.03.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.