



Mosvingen 73, 2072 DAL  
3240-92/905/0/2

OPPDRAGSGIVER

Muhammet Orhan Turgut  
muhammett93@gmail.com  
975 70 205

etakst

Meglernes verddivurdering

6 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0 6 000 000  
FELLESGJELD TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig  
Selveier tomt 343 m2  
Byggeår 2021  
Soverom 4  
Etasjer 2  
Fellesutgifter -  
Formue -

AREAL

BRA-i 122 m2 TBA 49 m2  
BRA-b - m2 GUA - m2  
BRA-e 5 m2 ALH - m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke

B



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M <sup>2</sup>
Tunlandvegen 24, 2072 Dal	30.05.2022	6 790 000	0	6 790 000	2009	174 m <sup>2</sup>
Mosvingen 50, 2072 Dal	28.03.2023	6 500 000	0	6 500 000	2018	190 m <sup>2</sup>
Mosvingen 64C, 2072 Dal	20.11.2023	5 800 000	0	5 800 000	2015	165 m <sup>2</sup>

Mosvingen 73 er en moderne og innholdsrik enebolig fra 2021, beliggende i et attraktivt og nyere boligfelt på Dal. Boligen holder en gjennomgående moderne standard med familievennlig planløsning, gode lysforhold og romslige oppholdsarealer.

Boligen byr på hele 4 soverom, 2 komplette bad samt en åpen og sosial k kkenl sning mot spisestue og stue. De store oppholdsrommene gir en luftig og moderne romfølelse, samtidig som peisovn i stue/spisestue skaper en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold og utsyn mot nærområdet.

K kkenet fremstår moderne og praktisk med god skap- og benkeplass, og er naturlig tilknyttet spisestuen – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Tv-stuen er romslig og gir gode møbleringsmuligheter for familien.

Eiendommen har en stor asfaltert gårdsplass med flere parkeringsmuligheter, inkludert praktisk parkering under terrasse som

MEGLER

Fawad Naimy  
fn@eiendomsmeglerne.no  
+4745260247

ANSVARLIG MEGLER

Morten Lindberg  
ml@eiendomsmeglerne.no  
+4796626246

eiendomsmeglerne

fungerer som carport. Tomten er flat, grønn og lettstelt med flere solrike uteplasser som gir gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale aktiviteter.

Området er rolig, moderne og svært familievennlig, med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud. Fra Dal er det også gode pendlermuligheter mot både Gardermoen, Jessheim og Oslo via tog og E6.



Adresse

**Mosvingen 73, 2072 DAL**

Dato for energimerking

**03.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-306635**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300770516**

Gårdsnummer

**92**

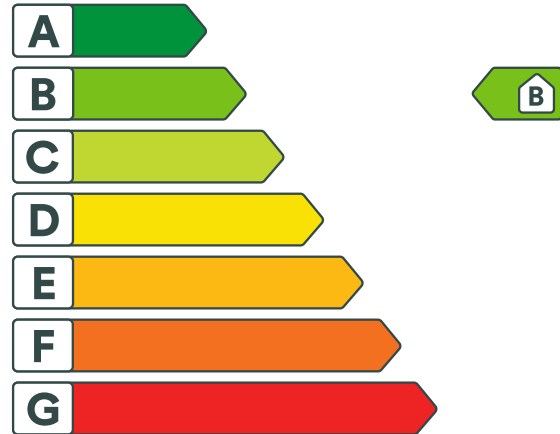
Bruksnummer

**905**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2021**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**128,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**123,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**101,82 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**112,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**14 284 kWh**



## Mosvingen 73, 2072 DAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Mosvingen 73, 2072 DAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Mosvingen 73, 2072 DAL

07 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mosvingen 73	Mosvingen 73	

## 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?

November 2021

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.

Vi har bodd her siden kjøp i 2021 (fra boligen var ny)

## Informasjon om selger

---

Selger

Turgut, Muhammet Orhan

## 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert feieplattform og stigesikkring er flyttet etter rapport fra feier.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hans Flock

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av Elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eda AS

10.1.6 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**

Betjeningspanel for balansert ventilasjonsanlegg har sluttet å respondere. Reklamasjon er sendt til leverandør. Ventilasjonen betjenes via app og fungerer som det skal. Oppgitt i tilstandsrapporten.



**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**

2025

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Service (rengjøring) av ventilasjon.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Klimaeksperten AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**16.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.2.2 Årstall**

2026

**16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Filterbytte hver 4.-6. måned, utført av eier siden 2021.

## 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

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Muhammet Orhan Turgut

Date

2026-06-07

Identification



Muhammet Orhan Turgut



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

## Egenerklærings skjema

---





Signed by:

Muhammet Orhan Turgut

07/06-2026  
16:50:20

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Mosvingen 73, 2072 DAL  
 EIDSVOLL kommune  
 # gnr. 92, bnr. 905, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026

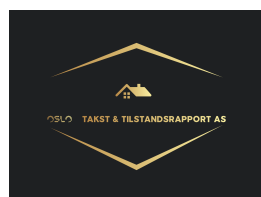
Rapportdato: 07.06.2026

Oppdragsnr.: 12641-1306

Eiendomsverdi ref nr: NS9736

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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.

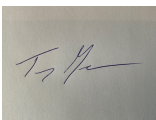
## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørliggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Enebolig er fra 2021.

Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår.

Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.

Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende

vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.

For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

## Enebolig - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har Saltakkonstruksjon.

Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Teknedløp er ført ned til drenerør i terreng.

Kledning utvendig med liggende og stående trepanel.

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Boligen har en ytterdør med innfelt glass.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen har terrasse på mark på ca 29m<sup>2</sup> i plan 1.

Boligen har også to terrasser på totalt ca 20m<sup>2</sup> med utgang fra plan 2, via balkongdør.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre.

Balkongdører er i malt tre, med 3-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad, tekniskrom og i entre.

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betongdekke.

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.

Stålpipeline og heltrukket pipehatt over tak.

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.

Rekkverk tre.

Innvendig profilerte hvitmalt 1-speils dører i trekarm.

Det er skyvedør til omkleddingsrom i plan 2.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom plan 1

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtreksventil v/dusjsone.

Tilluftsspalte under dørblad.

Bad plan 2

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Badekar / Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtreksventil v/dusjsone.

Tilluftsspalte under dørblad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps

blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn

-Kjøøl/frys

-Micro

-Platetopp

-Oppvaskmaskin

-Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på badet i plan 1.

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og

kjøkken.

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske

# Beskrivelse av eiendommen

varmekabler på bad og entre.  
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.  
Boligen har en 200-liters varmtvannstank.  
VVB er plassert i Tekniskrom.  
VVB står i rom med sluk.

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp  
Sikringsskap er montert i tekniskrom.  
Det er montert El-bil lader i carporten

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra selger i boligmappa, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

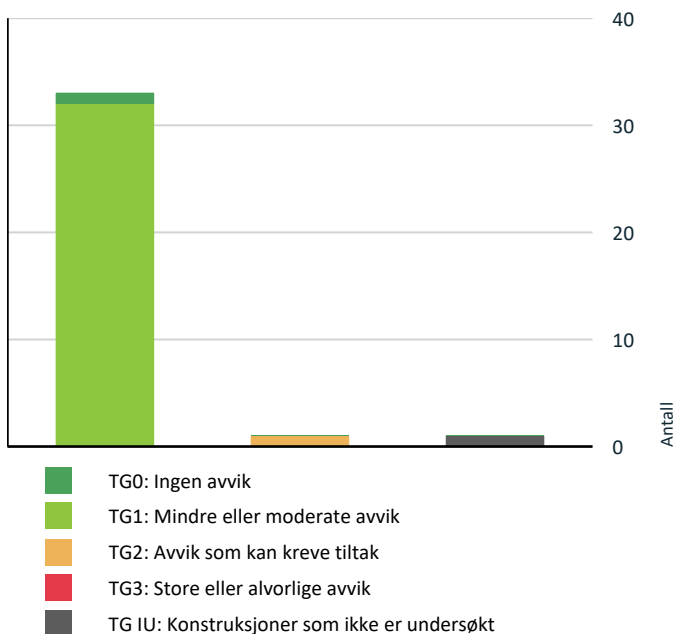
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 27.10.2021. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:

Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2021

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes idag som bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2021, Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen/Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Teknedløp er ført ned til drenerør i terreng.

Det er montert takstige/adkomst for feier.

Det er ikke registrert snøfangere på taket ved befaringstidspunktet.

Taket er tekket med betongtakstein og har en takvinkel under ca. 23°.

Ved store snømengder kan det forekomme snø- og isras fra takflaten, herunder mellom hus/carport og terrasse, med normal ferdsel.

Behov for snøfangere er ikke vurdert opp mot prosjekteringsgrunnlag eller byggesaksdokumentasjon.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Kledning utvendig med liggende og stående trepanel.

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Veggene er vurdert fra bakkenivå, med visuell inspeksjon av overflater og tilgjengelige detaljer.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert inspeksjonsluke på soverom i 2. etasje, hvor isolasjon og dampspørre kan besiktiges innenfor et begrenset område.

De delene av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for inspeksjon fremstod i god stand, uten synlige tegn til fuktpåvirkning eller skader. Utførte fuktmålinger indikerte normale verdier, og det ble ikke observert tegn til kondensdannelse eller muggvekst.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan det ikke gis en fullstendig vurdering av hele takkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll og observasjon av konstruksjonen for å avdekke eventuelle endringer eller utvikling av fukt- og skaderelaterte forhold.

Årstall: 2021

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med innfelt glass.

Yale Doorman digital lås, montert 2023.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Balkongdører

### Beskrivelse

Balkongdører er i malt tre, med 3-lags glass.

Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har terrasse på mark på ca 29m<sup>2</sup> i plan 1. Denne er bygget som egeninnsats i 2024.

Boligen har også to terrasser på totalt ca 20m<sup>2</sup> med utgang fra plan 2, via balkongdør.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre.

Markise er montert fra Markisemannen AS i 2025

Det er membran under terrassebord og det er en utvendig bod under terrassen.

Ingen synlige tegn til lekkasjer i membran sett fra tak inne i boden.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 4,2m

Rekkverkshøyde er målt til 1,02 m.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i tre er 15 - 30 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad, tekniskrom og i entre.

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10-20 år

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

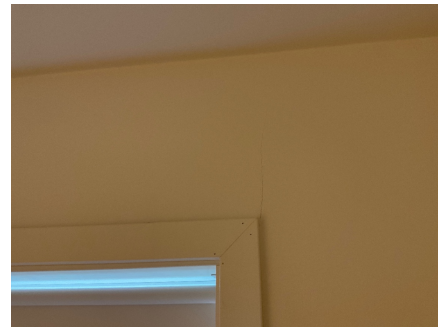
# Tilstandsrapport

Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger og/eller himlinger. Rissene vurderes å være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen og materialsvinn. Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Noe riper i trappetrinn. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Videre overvåking anbefales.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betongdekke. I stue plan 2 er det målt ca.9mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m. I gang i plan 1 er det målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet. Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet. Stålpipes og heltrukket pipehatt over tak. Pipeløp er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde. Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen.

# Tilstandsrapport

Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Normal levetid for stålpipes er 15-30 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.

Rekkverk tre.

Det registreres noe knirk i trappen, men ikke betydelig.

Det er registrert noe riper i trinn men ikke betydelig og skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

Rekkverkshøyde er målt til ca 97cm, og åpninger i rekkverket er målt til ca 10cm.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15–30 år.

Normaltid for maling, lakkering eller oljing av trapp i tre er 6–10 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig profilerte hvitmalt 1-speils dører i trekarm.

Det er skyvedør til omkleddingsrom i plan 2.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad og entre.

I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Elektriske panelovner ligger løst i boden og medfølger salget, i følge eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for våtrommet, herunder kontrollerklæringer, brukstillatelse og ferdigattest i henhold til gjeldende krav i TEK.

Dokumentasjon for våtrommet er fremvist, men er ikke gjennomgått i detalj under befaringen.

Eier opplyser at dokumentasjon for utførte arbeider og installasjoner er tilgjengelig i boligmappen og kan fremlegges på forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.  
Downlights i taket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt høydeforskjell på ca 42mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 270 cm, og ca 18mm (2,2%) fall til sluk i dusjonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.  
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.

Sluket er plassert i dusjonen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjsone.  
Tilluftsspalte under dørblad.  
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:

RH 44%, temperatur 22 grader C og duggpunkt 8,1 grader

I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

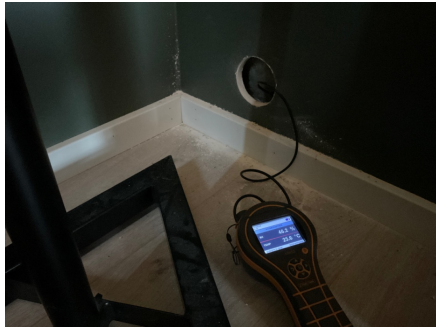
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfriske konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for våtrommet, herunder kontrollerklæringer, brukstillatelse og ferdigattest i henhold til gjeldende krav i TEK.

Dokumentasjon for våtrommet er fremvist, men er ikke gjennomgått i detalj under befaringen.

Eier opplyser at dokumentasjon for utførte arbeider og installasjoner er tilgjengelig i boligmappen og kan fremlegges på forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt høydeforskjell på ca 32mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 180 cm, og ca. 16mm (2%) fall til sluk rundt sluket.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.  
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Badekar / Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjsone.  
Tilluftsspalte under dørblad.  
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:

RH 54%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 12,1 grader

I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Micro
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.  
Drensvann fra skap til rom med sluk.  
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på badet i plan 1.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.  
Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.  
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.  
Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å sikre optimal luftkvalitet og energieffektivitet, samt vurdering av oppgradering eller utskifting dersom drift eller luftmengder endres over tid.

Eier opplyser om at filter blir skiftet hver 4.mnd med filteravtale.

Det er også i tillegg gjort kanalrens av anlegget 2025, i følge eier.

Dokumentasjon som faktura foreligger.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget fungerer via Appstyring, men displayet på ventilasjonsaggregatet fungerer ikke ved befaringstidspunktet.

Årsak

Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Eier opplyser at det er opprettet reklamasjonssak på forholdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Forholdet bør følges opp gjennom pågående reklamasjonssak.  
Funksjon og styring av aggregatet bør kontrolleres etter utbedring.  
Konsekvens  
Manglende funksjon i displayet kan begrense betjening og kontroll av ventilasjonsanlegget.  
Anlegget kan imidlertid betjenes via tilhørende app.

TG2 settes på bakgrunn av at displayet på ventilasjonsaggregatet ikke fungerer som forutsatt ved befaringsstidspunktet.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har en 200-liters varmtvannstank.  
VVB er plassert i Tekniskrom.  
VVB står i rom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert El-bil lader i carporten  
Utført av Eda Elektro AS  
Samsvarserklæring er fremlagt, og ligger i boligmappa.

El-billader har en forventet teknisk levetid på ca. 10–15 år.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp  
Sikringssskap er montert i tekniskrom.  
Det fremgår av samsvarserklæring/kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Eltera Elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.  
**2021**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier bekrefter at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektro installasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæringer, og de kan i følge eier fremlegges ved forespørsel.**
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 Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.**
7. Har det vært brann, brantilløp 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

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til leire/løsmasser og sprengstein.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE's temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Bygningen har ikke kjeller, så problemstillingen er begrenset. Boligen er bygget med plate på mark. Taknedløp er ført til drenerør i terreng.

Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen er oppført med plasstøpt betongsåle på mark og ringmur av betong/thermomur, slik konstruksjonen fremstår ved tilgjengelig innsyn. Det antas at fundamenteringen er utført på sprengstein og/eller komprimerte løsmasser, men dette er ikke dokumentert gjennom tegninger eller annen verifiserbar dokumentasjon.

Fundamenter og grunnmur er i hovedsak skjulte konstruksjoner, og det foreligger derfor begrenset informasjon om faktisk utførelse og tilstand bak synlige overflater. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling med Protimeter MMS3 på tilgjengelige gulvflater under befaringen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Realtivt flat tomt opparbeidet med hage, carport, gressplen, beplantning og asfaltert gårdsplass. Opparbeidelse av beplantning og gress er utført av eier i 2023.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg  
Vannledninger ukjent, men antagelig i PE (Plast)  
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast)

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.  
Normal levetid for kobber er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# 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

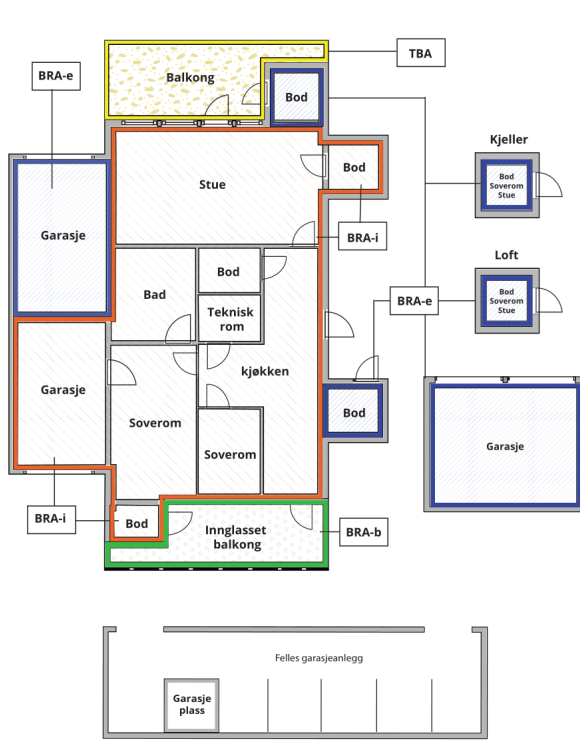
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	29
2. Etasje	69			69	20
<b>SUM</b>	<b>122</b>	<b>5</b>			<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 1, soverom 3, bod	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue, soverom, teknisk rom, bad, omklingsrom, stue/kjøkken		

### Kommentar

Det tilhører også en utvendig bod på ca 5,4m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra selger i boligmappe, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming. Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 27.10.2021. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Tony Moe	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	905		2	343.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Mosvingen 73

### Hjemmelshaver

Turgut Cecilie Tornaas, Turgut Muhammet Orhan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse på Dal.  
Nærområdet består i hovedsak av samme type boliger utbygd i samme tidsepoken.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2026	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

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 bygningsfaglig kompetanses 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 yttertakk 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NS9736>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Mosvingen 73 - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skogvegen Linje 432	4 min	0.4 km
Dal stasjon Linje R13	12 min	1 km
Dal stasjon Buss, tog	12 min	1 km
Oslo Gardermoen	15 min	

## Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 419 elever, 24 klasser	9 min	0.7 km
Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	5 min	3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	8 min	4.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min	16.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Dal Trucks	12 min
IONITY Dal	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

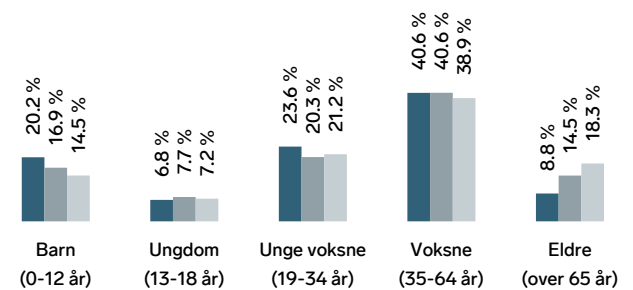
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min	0.7 km
Dal barnehage (0-5 år) 121 barn	15 min	1 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 148 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	11 min	1 km
Coop Prix Dal PostNord	15 min	1.3 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



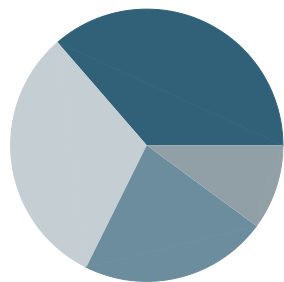
### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

Dal skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
Dal Idrettspark	18 min
Ballspill, fotball, bmx, bordtennis	1.6 km
InterPadel Letohallen	18 min
Puls Letohallen	18 min

## Boligmasse

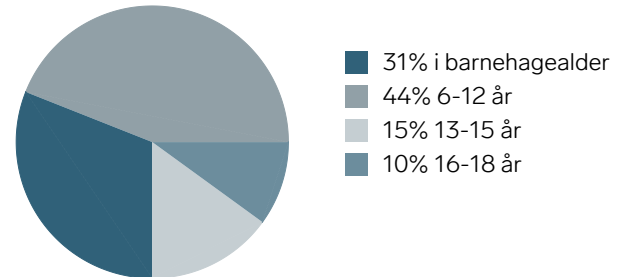


- 36% enebolig
- 10% rekkehus
- 31% blokk
- 22% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	7 min
Vitusapotek Råholt	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

- Dal/Hjera
- Råholt
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Norsk Byggservice AS  
Johan Sverdrups gate 3  
3256 LARVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/10229 - 5	Margareth Ramstad	06.04.2022

**Gbnr. 92/903, 92/904 og 92/905 - Mosvingen 65 A og B, 67, 69, 71 og 73 - Ferdigattest for en tomannsbolig og fire eneboliger**

**Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS**  
Johan Sverdrups gate 3  
3256 LARVIK

**Tiltakshaver: FJELDSKOG EIENDOMSUTVIKLING AS**  
Øvre Grindaveg 9A  
2070 RÅHOLT

**Vedtak:**

---

**Ferdigattest for en tomannsbolig og fire eneboliger gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.**

---

Søknad om ferdigattest er mottatt 29.3.2022.

Tillatelse til tiltak ble gitt 18.9.2019.

Midlertidig brukstillatelse for gbnr. 92/905 snr.1 ble gitt 27.10.21

Midlertidig brukstillatelse for del av tomannsbolig gbnr. 92/903 snr. 2 ble gitt 7.12.21.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 29.3.2022, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

**Tilsyn:**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

**Klageadgang:**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde  
avdelingsleder byggesak

Margareth Ramstad  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**

Fjeldskog Eiendomsutvikling  
AS

Øvre Grindaveg 9A

2070

RÅHOLT

**Vedlegg**

Gjennomføringsplan Versjon 6



Eidsvoll kommune

# Grunnkart

Eiendom: 92/905/0/1  
Adresse: Mosvingen 71  
Dato: 02.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



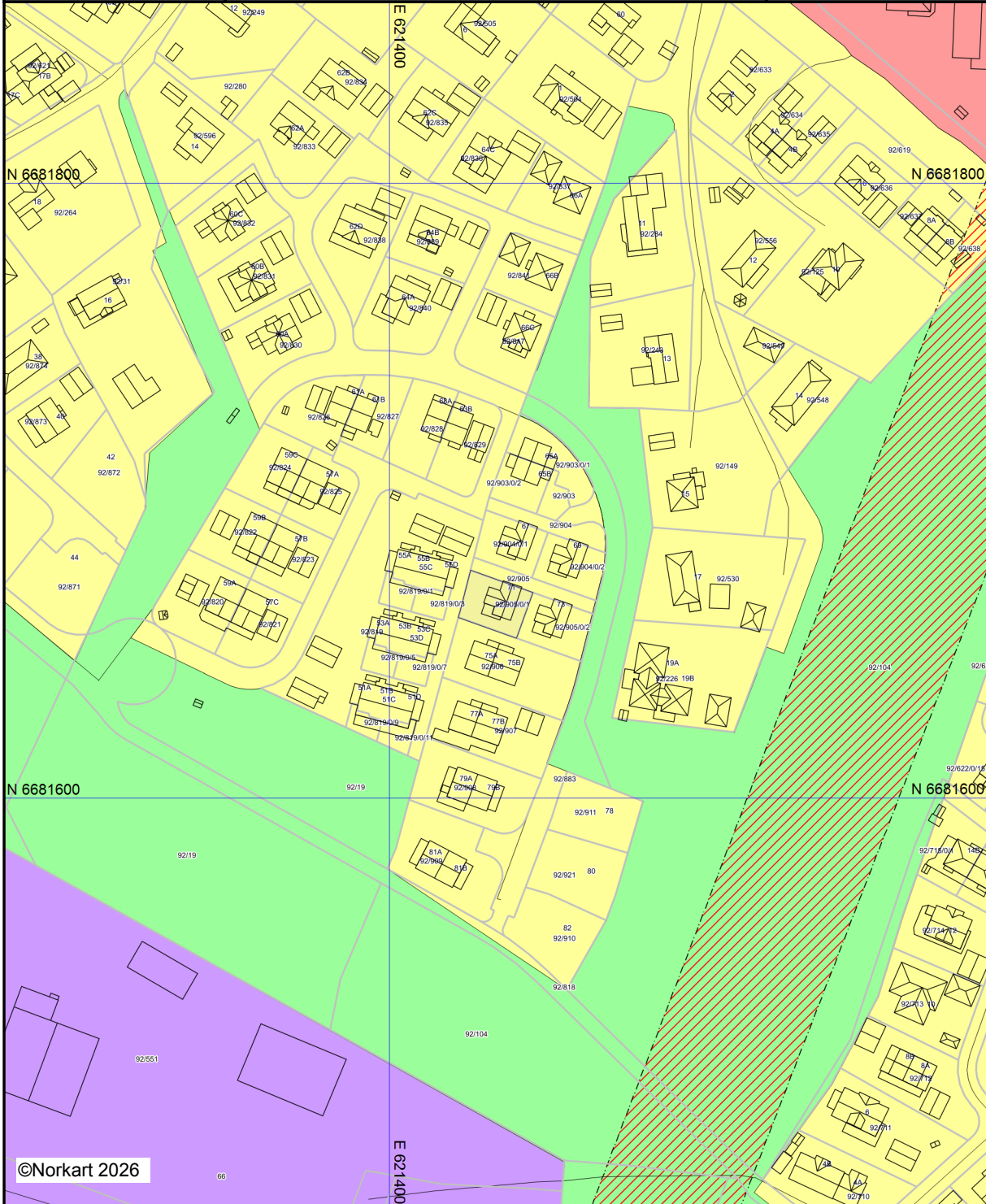
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 92/905/0/1  
Adresse: Mosvingen 71  
Utskriftsdato: 02.06.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

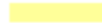




©Norkart 2026

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-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende






### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Faresone grense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

# Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Kommunens adresse <i>PB 90., 2081 Eidsvoll</i>	Kontaktperson <i>Olav S. Solberg</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Fjeldskog Eiendomsutvikling AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>918853812</i>	E-postadresse <i>stigroar84@gmail.com</i>	
Adresse <i>Øvre Grindaveg 9a</i>	Postnummer <i>2070</i>	Poststed <i>Råholt</i>	Telefonnummer <i>97183873</i>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>3035</i>	Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Gårdsnr. <i>92</i>	Bruksnr. <i>905</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>918853812</i>	<i>Fjeldskog Eiendomsutvikling AS</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal											
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B		BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				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: <i>2</i>				Nevner = <i>2</i>															

Dato <i>2021-03-22</i>	Innsenderens underskrift <i>Jon Rognes</i> <i>Sevill Fjeld</i>
---------------------------	---

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

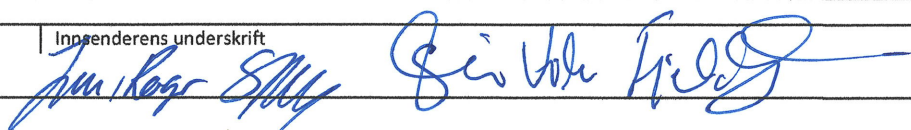
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

2021-03-22

Innleverers underskrift




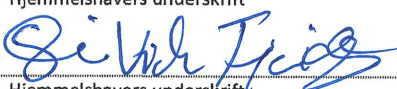
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

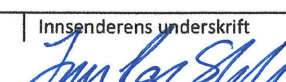
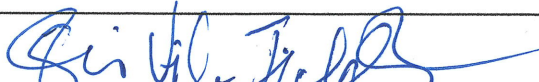
Sted og dato Eidsvoll, 22.3.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jan-Roger Skogby
Sted og dato Eidsvoll, 22.3.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Stein Vidar Fjeldvang
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr. 3035	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr. 92	Bruksnr. 905	Festenr.
Dato 3/6-21	Underskrift Lars Solberg	Stempel <b>EIDSVOLL KOMMUNE</b> Kommunal Forvaltning		

Dato 2021-03-22	Innsenderens underskrift  
--------------------	--

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato

2021-03-22

Innsenderens underskrift

*Jan-Kar Ely Sei Vike Hjelte*



X6681700



X6681650

X6214,50



"X:\noroppdrag\Jessheim-Storgata\5207945\BIM\veg\Arkiv\LAY\_WW\_tomt\_3.dwg - OleHam - Plottet: 2021-03-24, 11:31:42 - XREF = T\_situasjonsplan\_tomt\_3\_T\_kart"

**Tegnforklaring:**

- S1 Seksjon, hoveddel
- TG1 Seksjon, tilleggsdel grunn
- TB1 Seksjon, tilleggsdel bygg
- FA Fellesarealer
- Eiendomsgrense
- Seksjonsgrense

E01	2021-03-22	For godkjenning hos myndigheter	OleHam	EliSae	EliSae
-----	------------	---------------------------------	--------	--------	--------

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<small>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</small>					

**Fjeldskog Eiendomsutvikling AS** Målestokk (gjelder A4)  
1:500

**Eidsvoll kommune**  
 Gnr. 92 bnr. ~~883~~, tomt 3 92/ 905  
 Situasjonsplan, seksjonering

Geodetisk referansesystem
Horisontalt datum: EUREF89 UTM32
Vertikalt datum: NN2000

<b>Norconsult</b>	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5207945	W3	E01



- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Sv--- = Synlig drager
- Sk--- = Skjult drager



"Spesial"  
Enebolig Spesial

PLAN 2.eig.

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

Gnr: 92  
Bnr: 863  
Fnr: 905

Tegnings Nr:  
— 503

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tomt 3-S2

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Sv--- = Synlig drager
- Sk--- = Skjult drager



"Spesial"

Enebolig Spesial

HOVEDPLAN 1.etg.

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.: 411010010

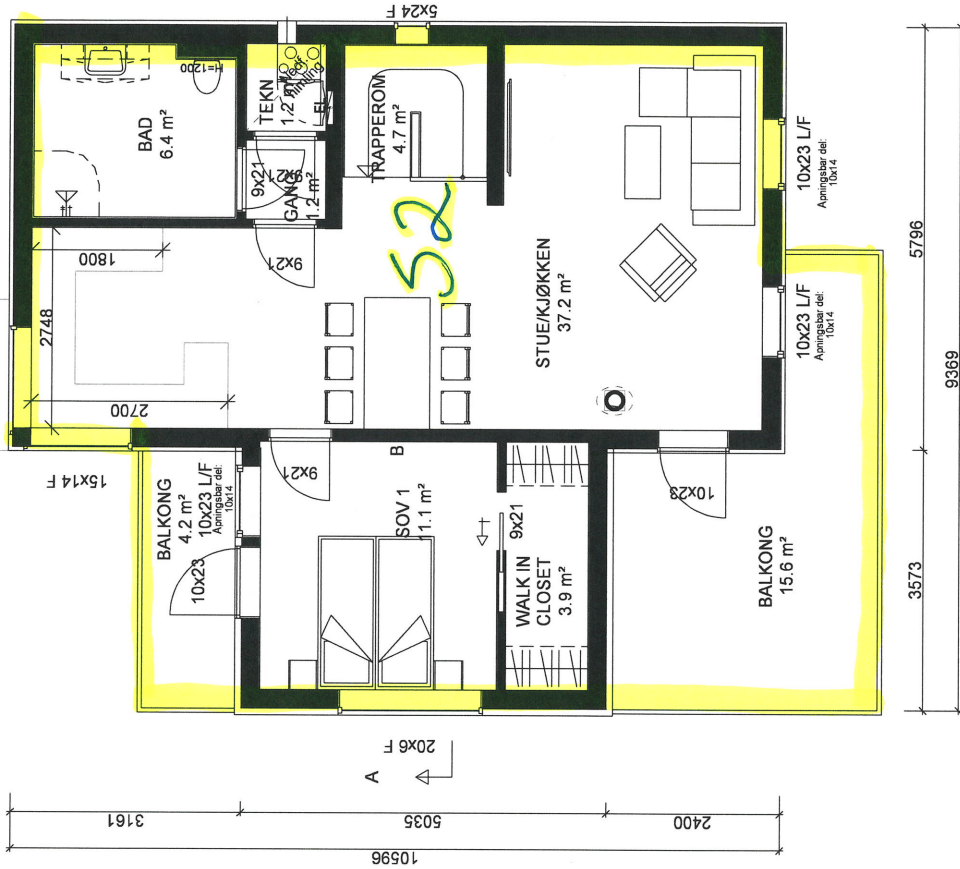
Gnr: 92  
Bnr: 863  
Fnr: 905

Tegnings Nr:  
— 502

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Swl = Synlig drager
- Skj = Skjult drager



"Spesial"  
Enebolig Spesial

PLAN 2.etg.

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

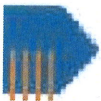
Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr: 905

Tegnings Nr.  
— 503

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



## Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 613279463  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr      Navn  
964950113      EIDSVOLL KOMMUNE

Adresse  
Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr      Navn  
918853812      FJELDSKOG EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhe      Adresse  
Øvre Grindaveg 9A, 2070 RÅHOLT

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr      Gnr      Bnr  
3035      92      905

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3035	92	905	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	92	905	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Anne Flasketrud

## VEDTEKTER FOR SAMEIET MOSVINGEN 71-73

### § 1. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr 92 bnr 883, tomt 3 i Eidsvoll kommune ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene med 1/2 på hver. Eiendommen består av to eneboliger og tomt.

Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Se situasjonsplan W3 av 22.03.2021.

Felles ledninger for vann, overvann og avløp med tilhørende kummer og kraner fra tilkoblingspunkt for offentlig ledning fram til tilkobling/avstikk til den enkelte seksjonen er sameiets eiendom og ansvar. Det samme gjelder for elektriske ledninger, hvor sameiets ansvar går fram til seksjonens sikringskap og for felles fiberkabler ol. fram til avstikk til den enkelte seksjon.

### § 2. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### § 3. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet med følgende tilleggsarealer: Utvendig sportsbod, carport og overbygd inngangsparti samt del av felles tomt som ligger i direkte tilknytning til seksjonen, jfr. situasjonsplan W3 av 22.03.2021.

### § 4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten. Vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Utgifter til slikt vedlikehold fordeles mellom sameierne med 1/2 på hver.

For vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler fordeler ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting seg mellom sameiet og den enkelte sameier som beskrevet i § 5.

Farger på husene utvendig fastsettes av sameierne i fellesskap.

### § 5. FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, så som felles kjøreareal, felles ledninger ol.

I felleskostnadene inngår også eiendommens del av kostnader til felles vegger og andre fellesarealer.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

#### **§ 6. ENDRINGER SOM KREVER ENIGHET/SAMTYKKE**

Endring av vedtektene krever enighet blant sameierne. Likeledes kreves det enighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealer
- b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av den andre sameieren før søknad/melding kan sendes.

Dette gjelder ikke dersom tiltaket er av uvesentlig betydning for den andre sameieren.

#### **§ 7. STYRE**

Styret består av ett medlem fra hver seksjon. Der seksjonen eies av flere eller av en juridisk person, skal det utpekes en fysisk person som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold av fellesarealer og sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i styret. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av de to styremedlemmene i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

#### **§ 8. FORSIKRING**

Sameierne har selv ansvar for bygningsforsikring for sin seksjon, og plikter i tillegg å tegne innbo- og løsøreforsikring.

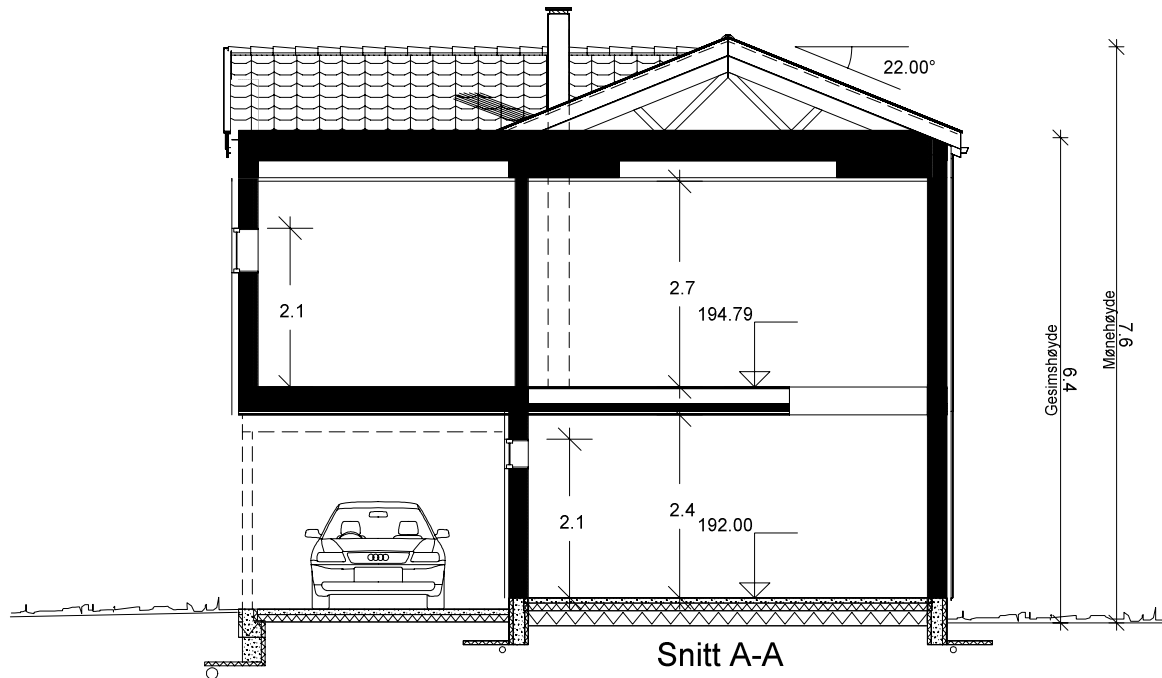
#### **§ 9. SKADE**

Hvis bygningene skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles med ½ på hver.

#### **§ 10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

*Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen i 2021*



#### Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	53.2
Etg.plan	69.3
Utv. bod 1. etg.	5.1
Tilleggsareal utvendig	8.7
Carport	18.9
Bruksareal bolig	128
Totalt bruksareal	155

Bebygd areal bolig (BYA) 105

Areal av primærom (P-rom) 113

"Spesial"

Enebolig Spesial

Kotehøyde 14.05.19 jhh A

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :

Fjeldskog Eiendom AS

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Byggeplass :

Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Gnr: 92

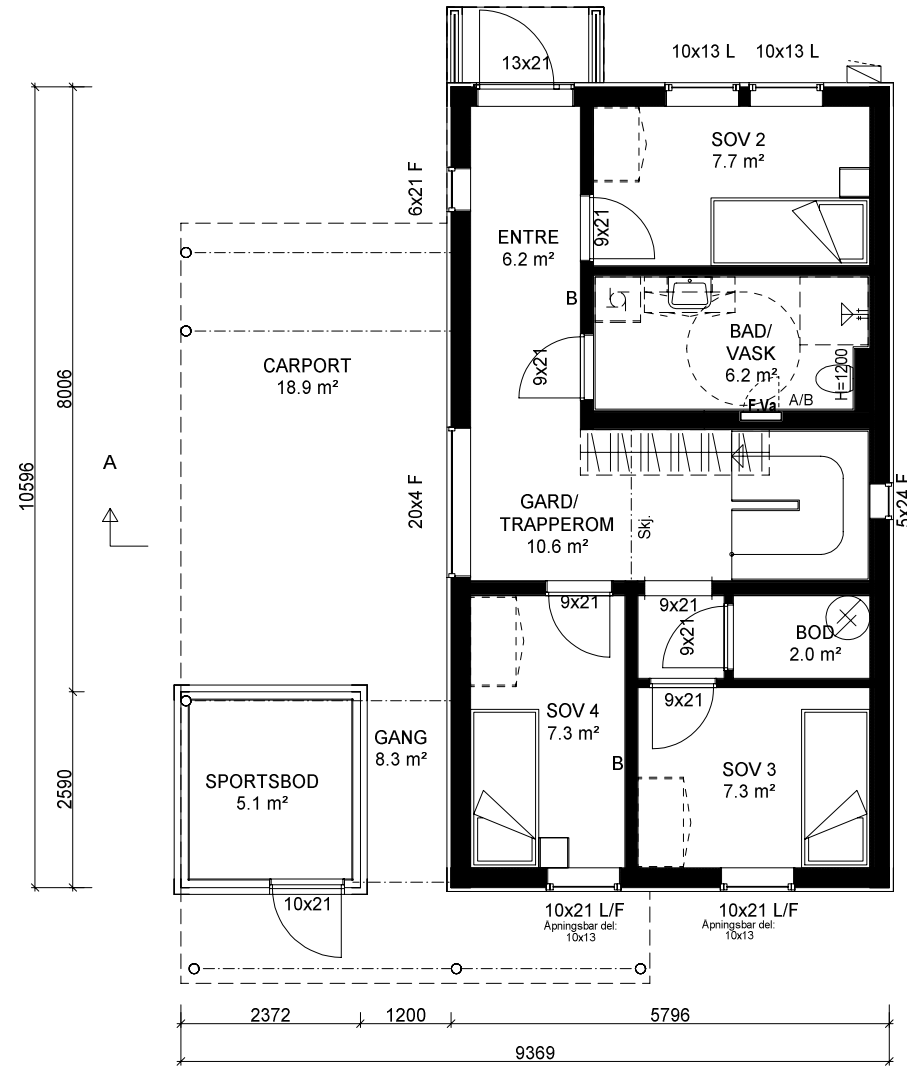
Bnr: 883

Fnr:

Tegnings Nr.

— 501 A

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn --- = Synlig drager
- Ski --- = Skjult drager



"Spesial"  
Enebolig Spesial

HOVEDPLAN 1.etg.

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

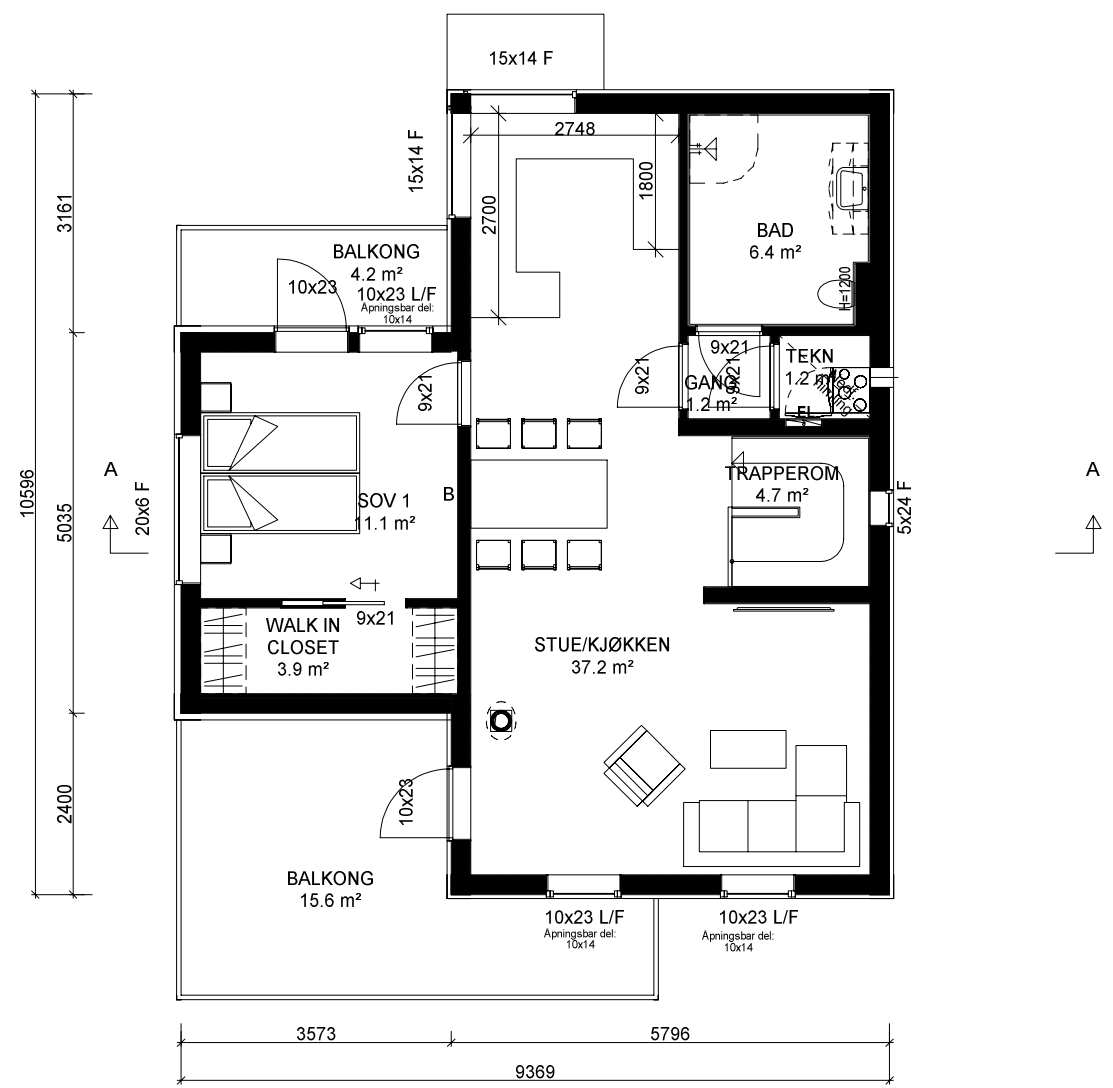
Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

Tegnings Nr.  
— 502

Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

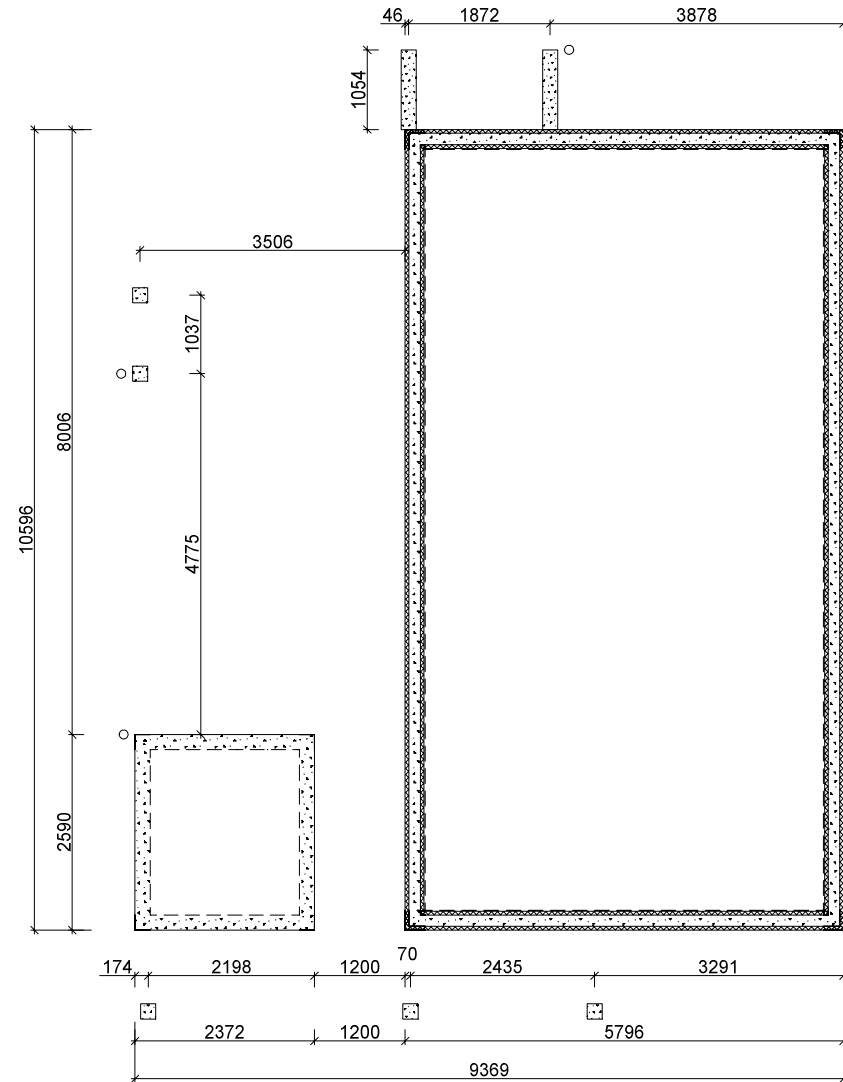
- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn = Synlig drager
- Ski = Skjult drager



"Spesial"  
Enebolig Spesial

<h1 style="margin: 0;">ARCHIHUS</h1> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</p>	<p><b>Tiltakshaver :</b> Fjeldskog Eiendom AS</p>	<p><b>Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17</b></p>	<p><b>MÅL 1 : 100</b></p>
	<p><b>Byggeplass :</b> Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal</p>	<p>Gnr: 92 Bnr: 883 Fnr:</p>	<p>Dato 25.04.19 Sign.jhh</p>
			<p>Tegnings Nr. — 503</p>

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn--- = Synlig drager
- Ski--- = Skjult drager



"Spesial"  
Enebolig Spesial

PLATE PÅ MARK

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17


MÅL 1 : 100

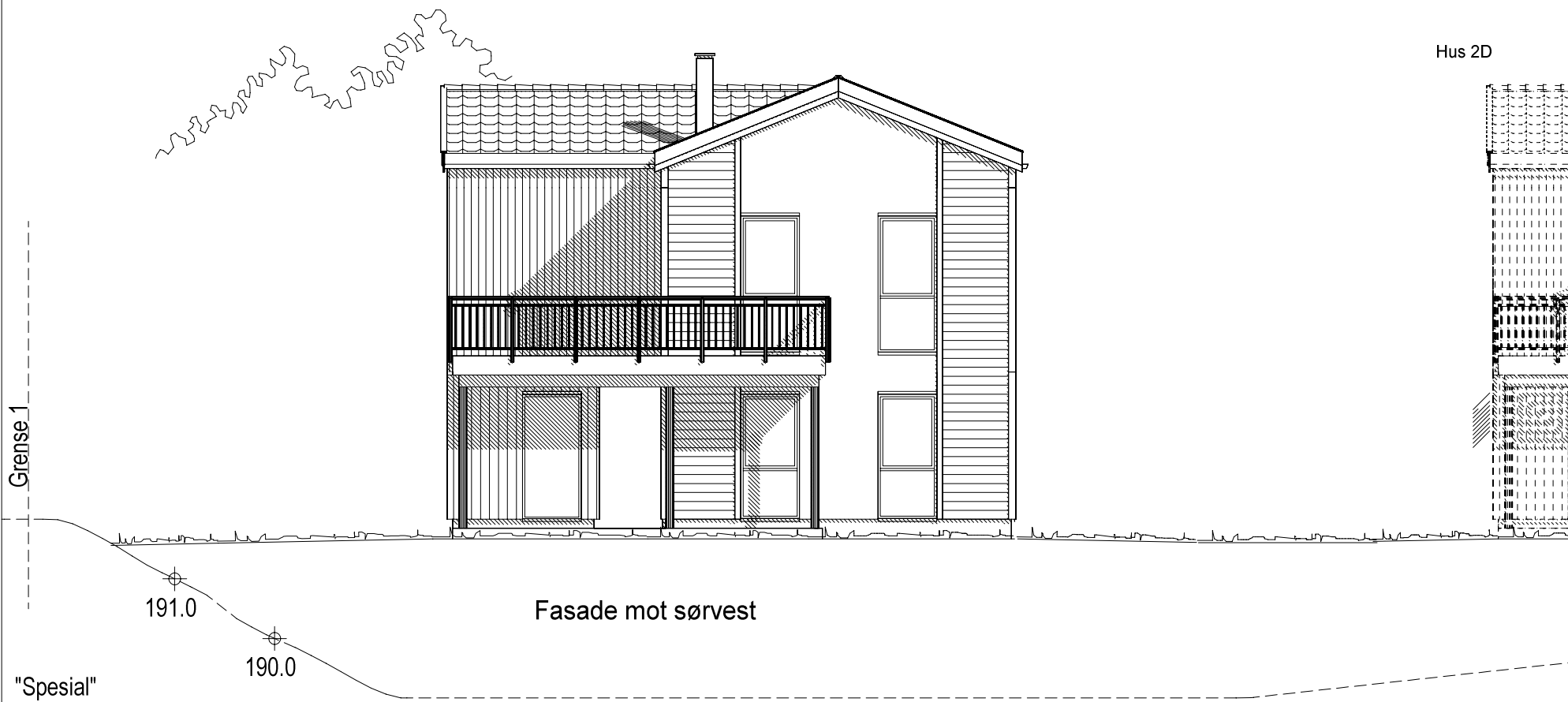
Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

Tegnings Nr.  
— 504

Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

 Planert terreng  
 Eksisterende terreng



"Spesial"  
Enebolig Spesial

Fasade mot sørvest

Bolig senket/Terreng 14.05.19 jhh A

FASADE 1

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dato 25.04.19 Sign.jhh

**ARCHIHUS**

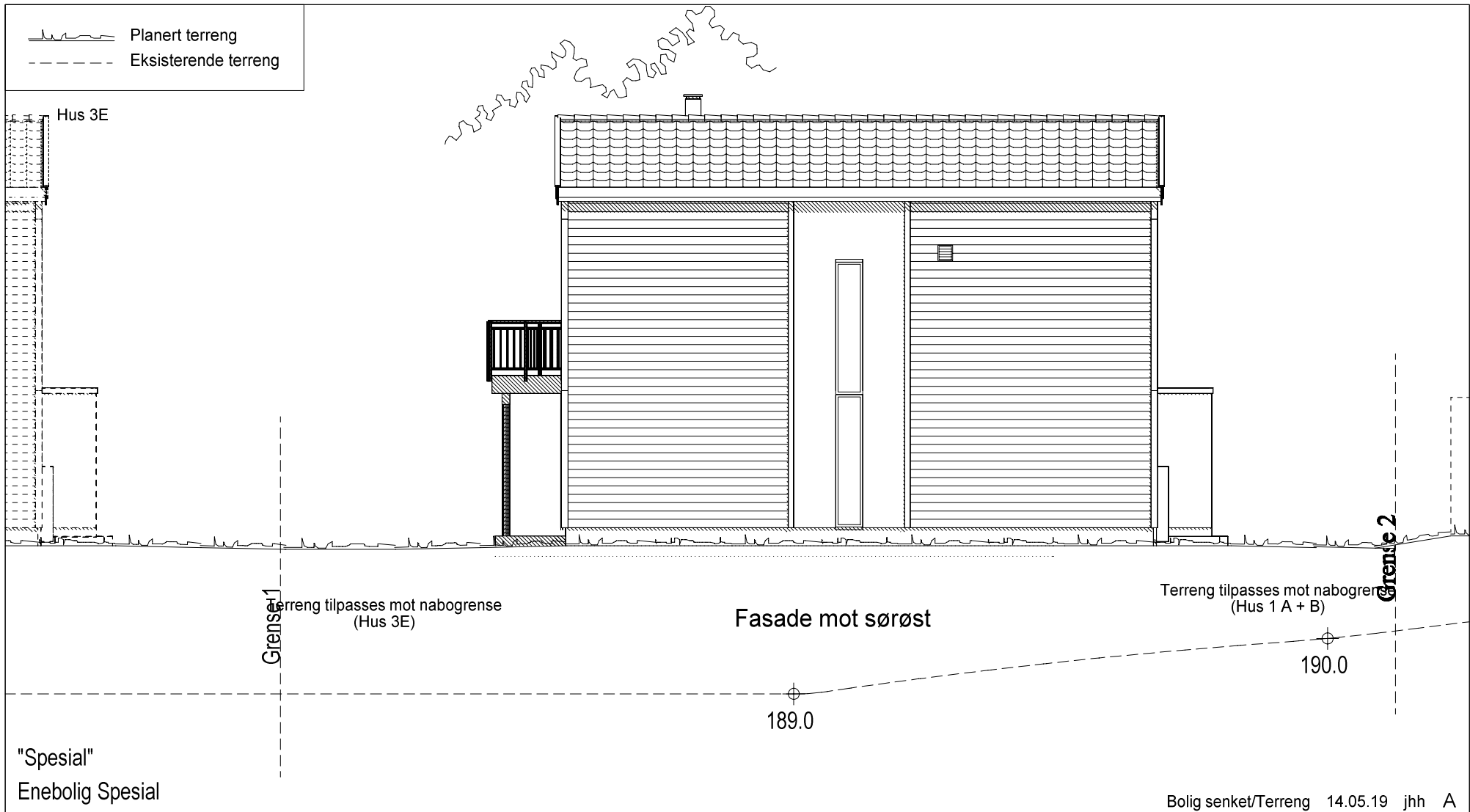
Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Pnr.:411010010

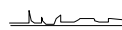

Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

Tegnings Nr.  
— 505 A

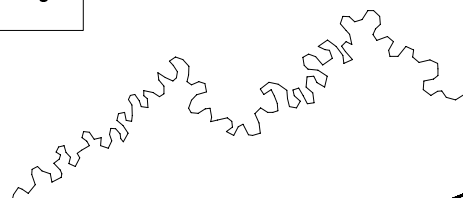
Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



FASADE 2	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		Bolig senket/Terreng 14.05.19 jhh A <b>MÅL 1 : 100</b>
<h1>ARCHIHUS</h1>	Tiltakshaver : Fjeldskog Eiendom AS		Dato 25.04.19 Sign.jhh
	Byggeplass : Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal	Gnr: 92 Bnr: 883 Fnr:	Pnr.:411010010 Tegnings Nr. — 506 A
	Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		



 Planert terreng  
 Eksisterende terreng

Hus 2D



Fasade mot nordøst

Grense 2

 191.0  
 190.0

"Spesial"  
Enebolig Spesial

Bolig senket/Terreng 14.05.19 jhh A

FASADE 3

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dato 25.04.19 Sign.jhh

# ARCHIHUS

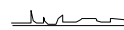

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

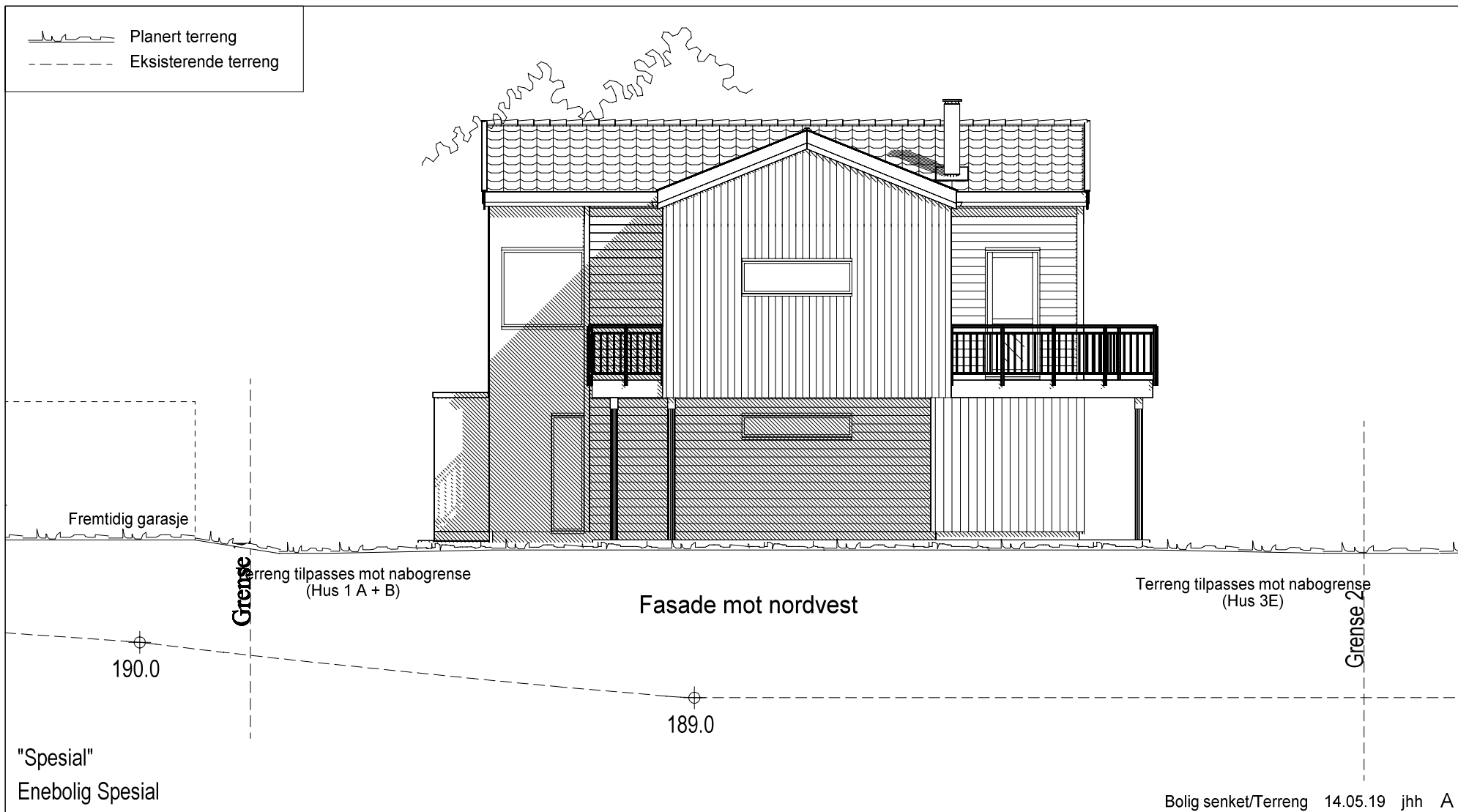
Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

Pnr.:411010010

Tegnings Nr.  
— 507 A

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

 Planert terreng  
 Eksisterende terreng



Bolig senket/Terreng 14.05.19 jhh A

FASADE 4

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

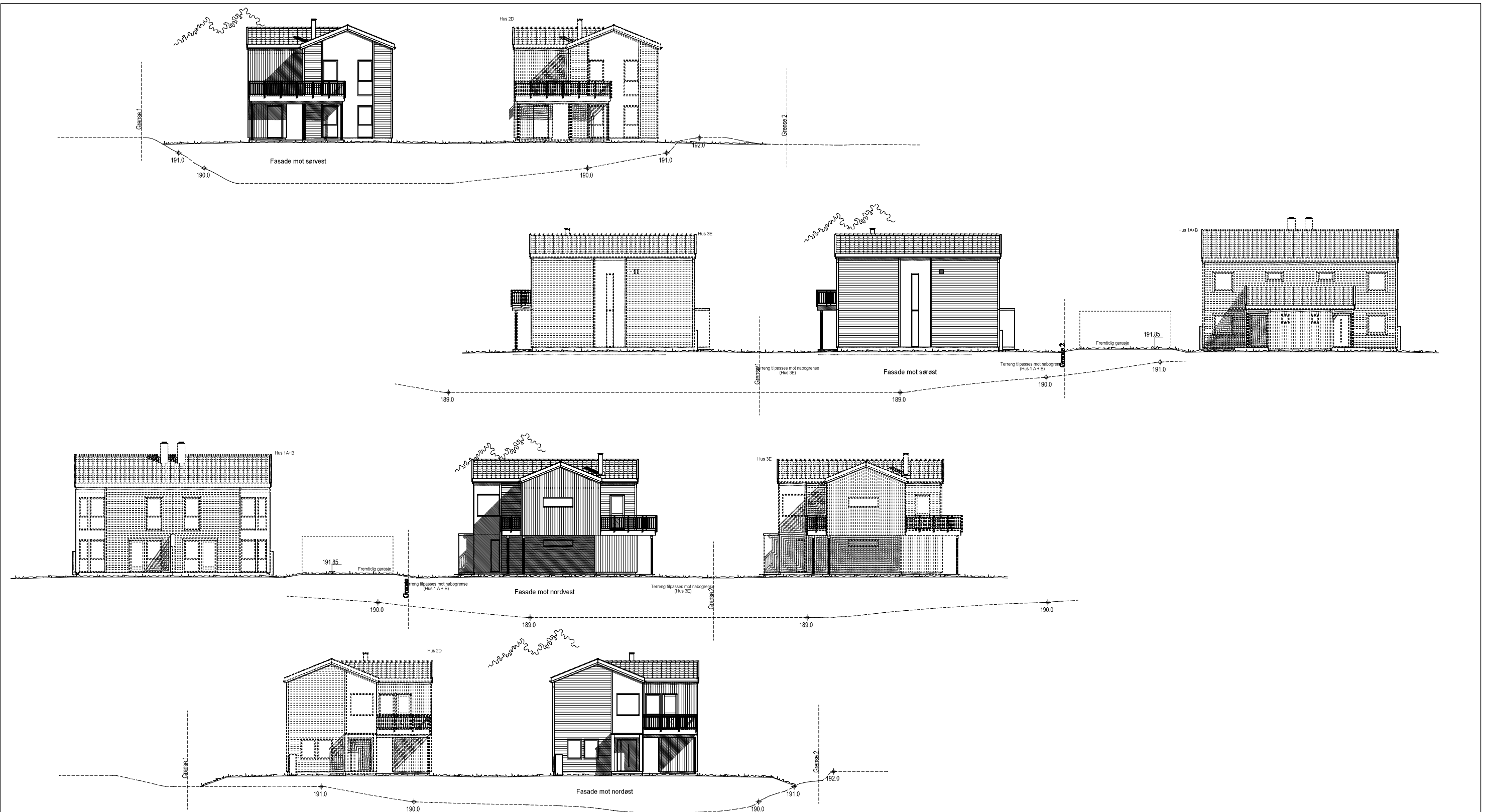
# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

Tegnings Nr.  
— 508 A



"Spesial"  
Enebolig Spesial

ALLE FASADER MED TERRENGSNITT

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Fjeldskog Eiendom AS

Byggeplass :  
Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 92  
Bnr: 883  
Fnr:

Bolig senket/Terreng 14.05.19 jhh A

MÅL 1 : 250

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010




Tegnings Nr.  
— 510 A

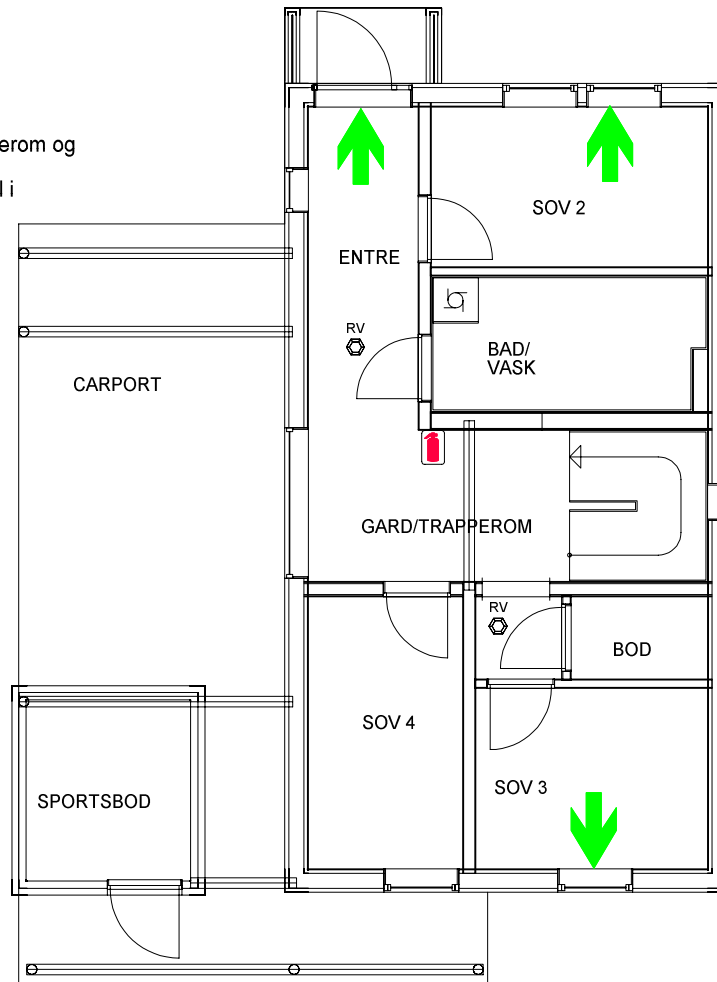
Risikoklasse 4 og Brannklasse 1  
 Hoved- og sekunder bæresystem R15  
 Branncellebegrensninger bygningsdeler EI15/30

Minimum en håndslukker pr. boenhet

Røykvarslerne må dekke område kjøkken, stue, sone utenfor soverom og Teknisk rom. Det må være minst en røykvarsler per etasje.  
 Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

### Symbolforklaring

-  Rømningsutgang
-  Håndslukker
-  Røykvarsler



"Spesial"  
 Enebolig Spesial

<h1>ARCHIHUS</h1> <p>Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</p>	BRANNTEGN. 1.ETAJSE		Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 100
	Tiltakshaver :		Fjeldskog Eiendom AS		Dato 25.04.19 Sign.jhh
	Byggeplass :		Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal		Pnr.:411010010
			Gnr: 92 Bnr: 883 Fnr:		Tegnings Nr. — 531

Risikoklasse 4 og Brannklasse 1  
 Hoved- og sekunder bæresystem R15  
 Branncellebegrensninger bygningsdeler EI15/30

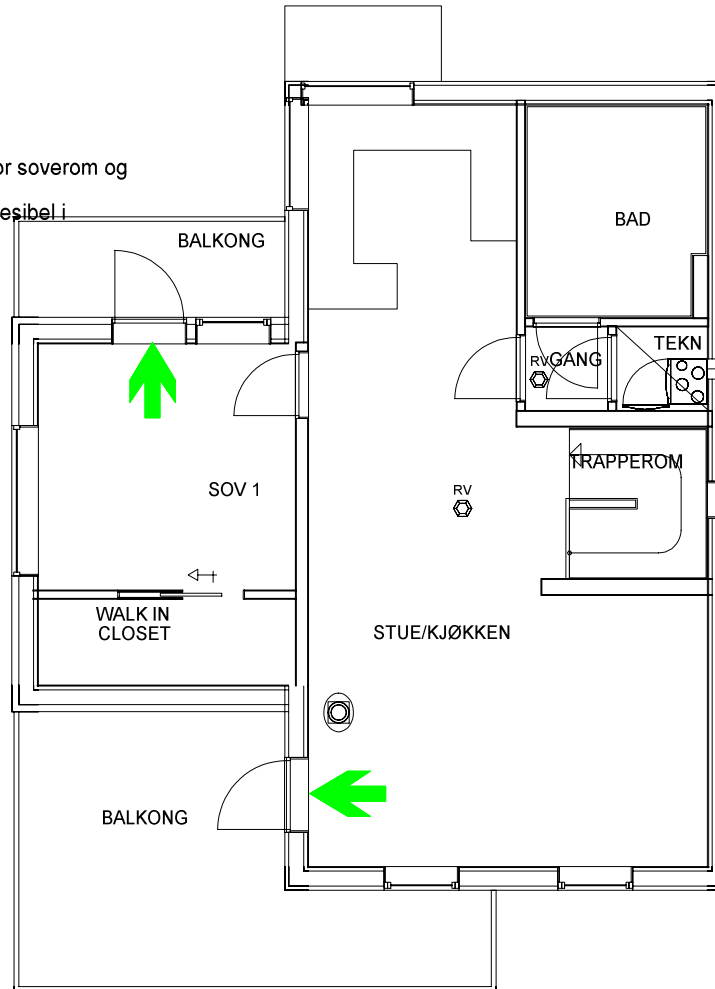
Minimum en håndslukker pr. boenhet

Røykvarslerne må dekke område kjøkken, stue, sone utenfor soverom og Teknisk rom. Det må være minst en røykvarsler per etasje.  
 Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

### Symbolforklaring

➔ Rømningsutgang

⊗ Røykvarsler



"Spesial"

Enebolig Spesial

BRANNTEGN. ETASJEPLAN

# ARCHIHUS

Denne tegning tilhører Archihus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
 Fjeldskog Eiendom AS

Byggeplass :  
 Moensvingen, Hus 2 C, 2072 Dal

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 25.04.19 Sign.jhh

Pnr.:411010010

Tegnings Nr.  
 — 532

Gnr: 92  
 Bnr: 883  
 Fnr:



# 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-spredd, jf. § 15
  - b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredd. % BYA=30 %
  - c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredd
  - d. VA-ledninger, minirensesanlegg, 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>
- 3. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i eksisterende bolig (PBL § 20-1 g)**
  - a. Sammenføring 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 m<sup>2</sup>-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

- 4. Vesentlig terrenginngrep** (PBL § 20-1 k)
  - a. Mindre uttak og oppfyllinger 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/trafiksikkerhet
- 6. Opprettelse av ny grunneiendom** (PBL § 20-1 m)
  - a. Fradeling eller sammenføring 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 utnyttning: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundæroleilighet/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 vegger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støtter 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 prinsipløsning 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 risikoreducerende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

### §9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (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 strandsoner.

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 langs 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 m <sup>2</sup>	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m <sup>2</sup>	-
Tomannsbolig	200 m <sup>2</sup>	-
Rekke-/kjedehus	75 m <sup>2</sup>	-
Lavblokk	7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Høyblokk	7 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

## b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
  - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m<sup>2</sup> 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 trafiksikker 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 <sup>2</sup> BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i>		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i>		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 sykkelparkingsplass 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 friluftsmål, 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, friluftinteresser, 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 m<sup>2</sup>-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m<sup>2</sup>-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m<sup>2</sup>-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 m<sup>3</sup>
  - 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 m<sup>3</sup>
- 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 ivarettatt 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  $\mu$ T (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 fordrøyres 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 blanding nattetid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m<sup>2</sup> (candela/m<sup>2</sup>)
- 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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 takteking 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk forskrift § 7-3.

### §33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringsone, 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 støyreducerende 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 ubebygde 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 ubebygde 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 strømføring. 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. Konesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>. Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>.

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 hensynssone 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>)