

# GLADBAKKGUTUA 16 C 2070 RÅHOLT



KONDUKTØREN BOLIGSAMEIE

## Innhold:

Innhold	2
Nøkkelinfo om leilighet	3
Om eiendommen	4 - 5
Oppgjør/overtagelse	6
Oversiktskart	14
Eierskifterapport	15 - 32
Egenerklæringsskjema	33 - 37
Vann og avløp	38
Kommunale gebyrer	39 - 40
Planopplysninger	41 - 42
Kommuneplankart	43 - 44
Kommuneplan	45 - 57
Områdereguleringsplan	58 - 74
Kommunale reguleringsbestemmelser	75 - 80
Kart reguleringsplan	81 - 82
Ferdigattest	83 - 84
Eiendomskart m/koordinater	85 - 87
Grunnkart	89
Matrikelrapport	90 - 92

# Gladbakkgutua 16 C

Prisantydning: 2 238 000

Fellesgjeld: 0

Totalt: 2 238 000

Omkostninger: 57 300

Totalt inkl. omkostninger: 2 295 300

Felleskostn.: 1601

Selger: Gøran Navarsete

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Bruksareal (BRAe): 37

Gnr ./bnr ./snr .: 126/20/44

## **Boligen:**

Leiligheten ligger i 2. etasje med en god planløsning og har tilkomst via heis.

Entré med plassbygget garderobeskap med plass til oppbevaring av yttertøy, sko og klær mm. Flislagt badrom med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap samt opplegg til vaskemaskin. Oppholdsrom/kjøkken med integrerte hvitevarer som følger leiligheten ved salg.

Fra oppholdsrom er det tttgang til romslig balkong på 10 kvm med gode solforhold og plass til utemøbler. Her kan man nyte varme sommerkvelder med utsikt til grønne fellesarealer.

I 7. etasje finnes en flott felles takterrasse. Egen bod i kjeller med tilkomst fra garasjeanlegg.

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men det finnes oppmerkede plasser på fremsiden av bygget hvor det er mulig å parkere.

## **Oppvarming:**

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene og fordeles etter boligens bruksareal.

Leilighetene varmes opp med vannbåren varme i radiatorer i oppholdsrom og entre. Bad leveres med elektriske varmekabler.

Leiligheten er også utstyrt med Swegon ventilasjonsanlegg hvor en styrer luftgjennomstrømningen i leiligheten fra et kontrollpanel ved viften på kjøkkenvegg.

## **Beliggenhet:**

Råholt er det tettstedet i Eidsvoll kommune som har størst vekst og tilflyttere.

Leiligheten ligger svært sentralt på Råholt med gangavstand til togstasjon, dagligvarebutikker (Rema 1000, Spar)

Amfi kjøpesenter med over 50 butikker/servicetilbud samt vinmonopol og

treningscenter. Råholt bad kan by på både idretts-, velværebasseng og utendørs boblebad og ligger på andre siden av parkering foran sameiet.

## **Nærområdet:**

Råholt grenser mot Eidsvoll Verk, stedet som har historisk betydning for Norge.

Her finner du landlige omgivelser med den vakre Eidsvollsbygningen og Andelva bare en

spasertur unna leiligheten. Eidsvoll Skiklubb ligger 10 min unna med bil opp mot E6 og

Nebbenes. Her er det preparerte skiløyper om vinteren. Hurdalssjøen ligger 12 min kjøretur unna med badeplasser og turløyper opp til Mistberget med utkikkstårn, hvor du kan se utover Eidsvolls grønne landskap.

## **Kollektivt:**

Eidsvoll Verk togstasjon ligger i kort gangavstand til leiligheten med avganger hver halvtime. Toget tar deg til Oslo Lufthavn på 5 min. til Lillestrøm på 19 min. og til Oslo S på 30 min. Toget tar deg også til Eidsvoll stasjon på 4 min. hvor du kan ta tog videre nordover mot Hamar og Lillehammer. Jessheim ligger en 30 min. busstur unna og kan by på Jessheim Storsenter med over 130 butikker/servicetilbud.

# DETTE BØR DU VITE OM EIENDOMMEN:

## **Innhold og standard:**

Leiligheten består av gang, bad og stue/kjøkken i åpen løsning.  
Det er vannbåren gulvvarme på bad og fjernvarme med radiatorer ellers.

Gulv: Laminatparkett, fliser på bad.

Vegger: Malte overflater, fliser på bad.

Tak: Malte flater.

Kjøkken: Integrerte hvitevarer medfølger.

Balkong: 10 m<sup>2</sup> vestvendt med støpt dekke og stålrekkverk.

## **Byggemåte:**

Støpt plate mot grunn.

Bærende konstruksjoner av betong.

Utvendig fasade i tegl.

Etasjeskillere i tre.

Flatt tak antatt tekket med papp/folie.

## **Tomt og parkering:**

Tomt: 2 680 m<sup>2</sup> fellestomt, pent opparbeidet.

Parkering: Det følger ikke med egen parkeringsplass til leiligheten. Det er felles oppmerkede parkeringsplasser utenfor bygget.

## **Felleskostnader og Fellesgjeld:**

Felleskostnader: Kr 1 601,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, drift og vedlikehold, bygningforsikring, TV/internett (grunnpakke).

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper / opplysninger fra forretningsfører, foreligger det ikke fellesgjeld på leiligheten. Andel fellesgjeld er derfor kr. 0,-. Andel fellesformue utgjør kr 8 175,-.

## **Offentlige/Kommunale avgifter:**

Kr 18 679,- pr. år, som inkluderer eiendomsskatt og avgift for avløp, renovasjon og vann.

## **Sameiet:**

Navn: Lokførereren Boligsameie.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Antall seksjoner: 70 boligseksjoner.

Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt dersom dette ikke sjenerer andre (støy, allergi o.l.). Reptiler er ikke tillatt.

Hund skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom og fellesarealer.

Eiendommen er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA (avtale nr. 88651843).

## **Juridisk informasjon:**

Eiendommen er konsesjonsfri, og det er ikke odel på eiendommen.

Tinglyste rettigheter: Flere servitutter vedr. vann, avløp, veg og fjernvarme. Det vises i denne forbindelse til utskrift av grunnboka som ligger vedlagt salgsoppgaven for ytterligere detaljer.

Regulering: Boligbebyggelse. Noe støy fra utvikling og trafikk, herunder tog og fly, må påregnes.

Eiendommen selges "som den er" jf. avhendingsloven § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Videre oppfordres det til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl § 3-8. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.
- 3) Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

## **Rådighetsforhold og utleieregler i sameiet:**

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon og kan fritt overføre, pantsette eller leie ut seksjonen, med de begrensninger som følger av lov og vedtekter. Seksjonseieren rår som en eier over boligen, men har samtidig plikt til å skriftlig melde fra til sameiets forretningsfører ved salg eller bortleie – herunder navn på ny eier eller leietaker. Dette gjelder også ved utleie av eventuelle parkeringsplasser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt dersom dette overstiger 60 døgn per år. Ved enhver form for bruksoverlating skal seksjonseier på forhånd melde fra til styret med opplysninger om bruker og varigheten for bruksoverlatingen.

Sameier står ansvarlig overfor sameiet for handlinger, unnlaterelser eller andre forhold knyttet til leietakere eller brukere av seksjonen. Det presiseres også at ingen, verken fysiske eller juridiske personer, kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet.

### **Oppgjør og Overtakelse:**

Salget gjennomføres via PROPR AS (org.nr. 926312537).

Alle innbetalinger skal merkes med: Gladbakkgutua 16C (leil. 204 i Konduktøren) og betales til PROPR's konto.

Oppgjør skjer først etter at:

- Skjøte og pantedokumenter er tinglyst
- Kjøpesum + omkostninger er disponibelt
  - Overtakelsesprotokoll er signert
  - Selgers oppgjørsskjema er mottatt

### **Tilleggskostnader (omkostninger):**

Dokumentavgift: 55 950,- (forutsatt kjøpesum tilsvarende prisantydning)

Tingl.gebyr skjøte: 545,-

Tingl.gebyr pantedokument: 545,-

Panteattest kjøper: 260,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): ca 7 400,-

Totalt: 57 300,-

Totalt med boligkjøperforsikring: 64 700,-

### **Øvrige kjøpsforhold:**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud. Overtakelse skjer etter nærmere avtale med selger. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det kan ikke settes kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

### **Diverse:**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Løsøre som Louis Poulsen-lampe, lin-gardiner og eikehylle medfølger ikke.

### **Tilstandsrapport/takst:**

Det er utarbeidet fullstendig tilstandsrapport av takstmann Thomas taksering AS, datert 22. mai 2025. Tilstandsrapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

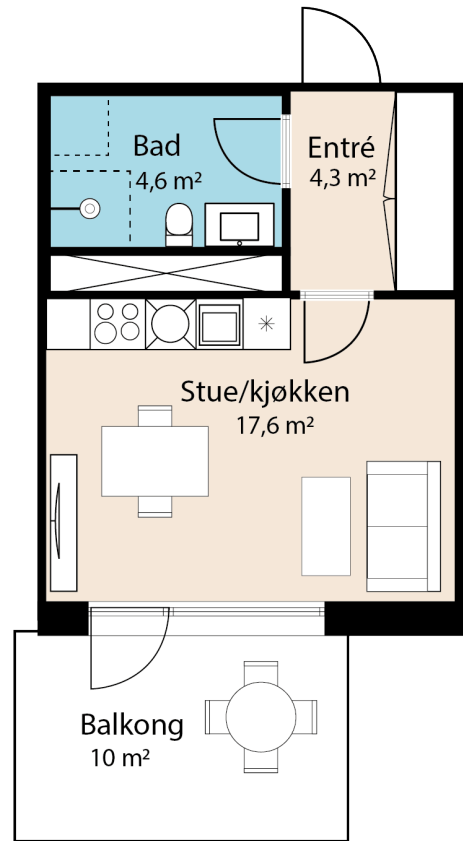
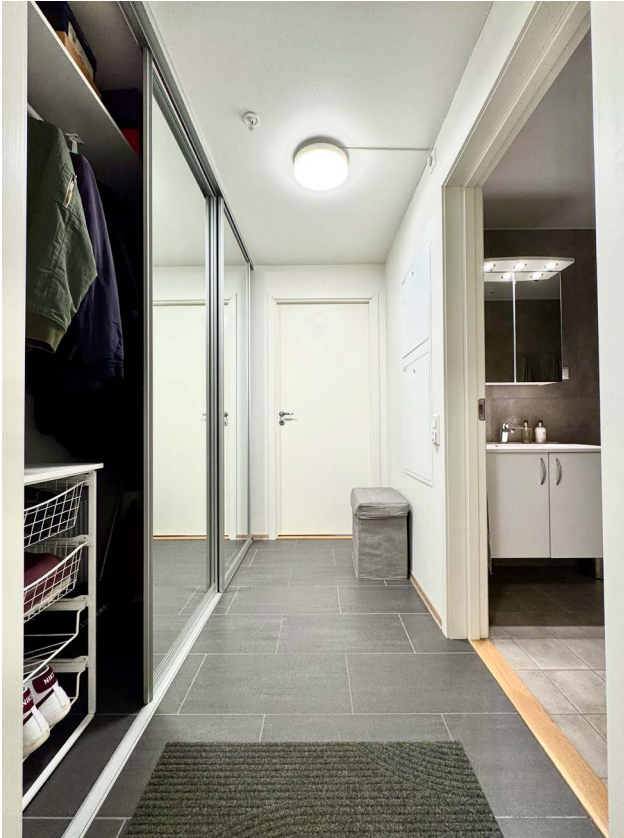








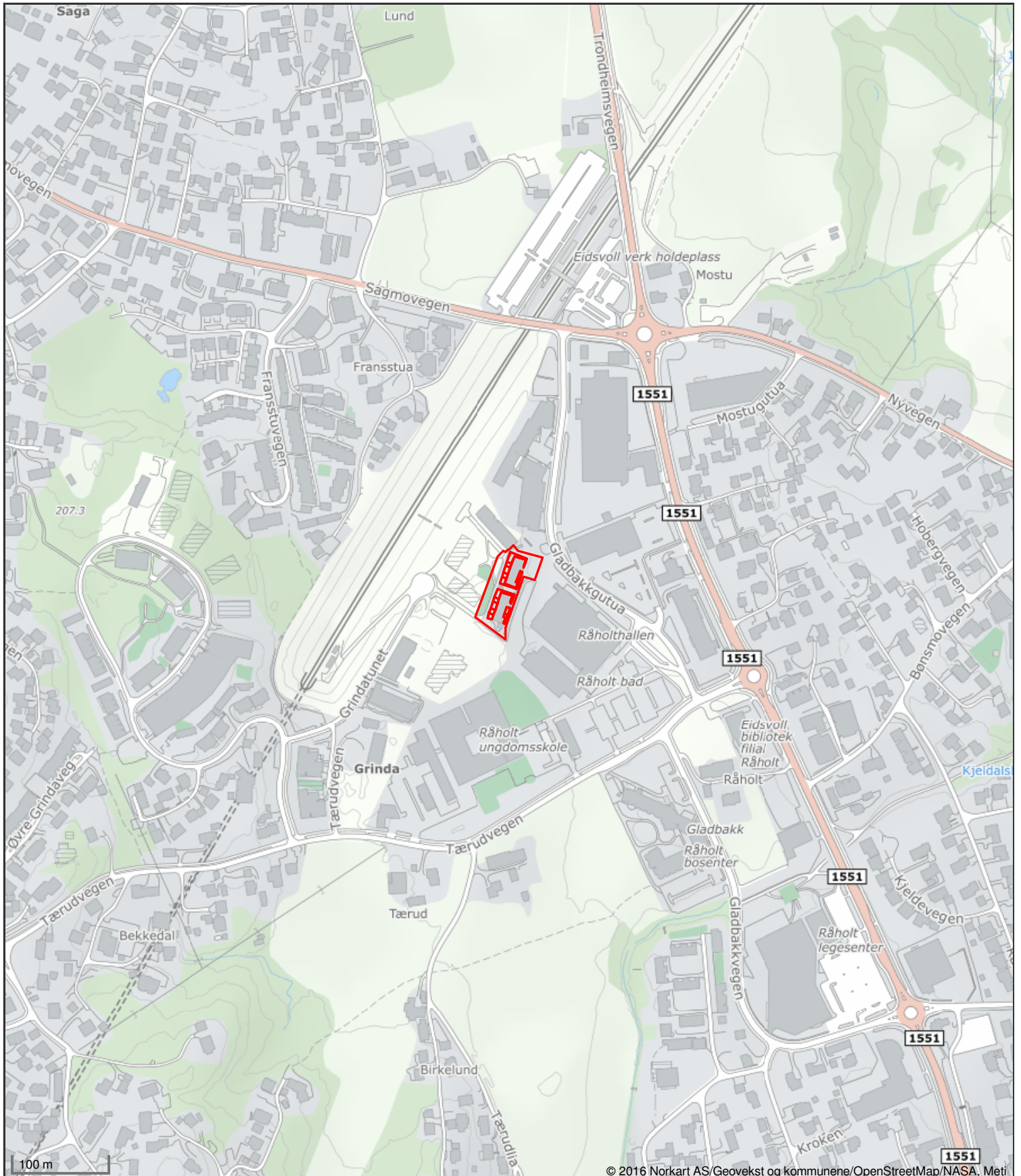






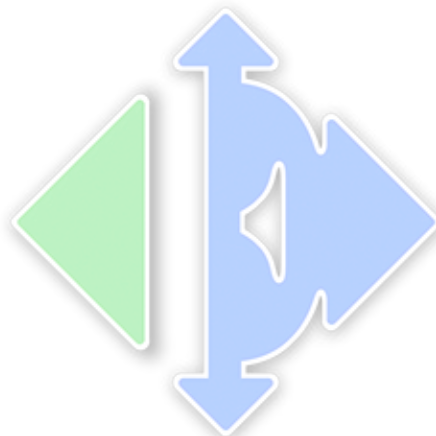


# Oversiktskart for eiendom 3240 - 126/20//



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

Selveierleilighet (i blokk)  
Gladbakkgutua  
2070 Råholt



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 28/05/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata: Gnr:126, Bnr: 20

Hjemmelshaver: Gøran Navarsete

Seksjonsnummer: 44

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2019

Tomt: Felleseie tomt 2659 m<sup>2</sup>

Kommune: Eidsvoll

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Gøran

Befaringsdato: 06.05.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Ikke opplyst om

Avløp: Ikke opplyst om

Adkomst: Privat adkomst via offentlig vei

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet uteområdet med asfalterte internveier, trapp og plen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt fundament til grunn, vegger av betong og utfyllende med trebindingsverkskonstruksjon. Etasjeskiller av betongdekke.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttetak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad og radiator i stue.

Tomtestørrelse er hentet fra seeiendom.no og kan avvike.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Egenerklærings skjema

Diverse FDV dokumentasjon og material beskrivelse.

Produktdatablad - FDV dokumentasjon for konstruksjoner med keramiske fliser og membran produkter

Oversikt over benyttede flis og membran produkter.

Fremlagt ferdigattest datert 30.01.2023

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: Overflatebehandlede slette vegger og fliser

Tak: Overflatebehandlede himlinger og overflate behandlede betongdekke med V-fug.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Malt overflater vegger, vindu og dør i stue/kjøkken.

Montert laminatgulv stue/kjøkken.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst om.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.Etasje	29m <sup>2</sup>	4m <sup>2</sup>		11m <sup>2</sup>		
SUM BYGNING	29m <sup>2</sup>	4m <sup>2</sup>		11m <sup>2</sup>		
SUM BRA	33m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, stue/kjøkken og bad.

**BRA-e:**

Bod i fellesarealer.

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 29m<sup>2</sup>

2.etasje: Entré, stue/kjøkken og bad.

BRA-e: 4m<sup>2</sup>

Bod i fellesarealer.

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

Sum BRA: 33m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entré, stue/kjøkken og bad.

TBA: 11m<sup>2</sup>.

Balkong.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Romhøyde: Entré 2,37m, stue/kjøkken 2,29m-2,6m. og bad 2,35m-2,38m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

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

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

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Sol og 12 varmegrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gøran og undertegnede.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

28/05/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling.

Innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Speil på vegg.
- Dusjhjørne med innfellbare dører.
- Vegghengt WC (se punkt 6.1)
- Opplegg for vaskemaskin (se punkt 6.1)

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

**Merknader:** Det bemerkes enkelte flisfuger som ikke er tilstrekkelig fylt og pakning under dusjdører som bør byttes.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det bemerkes en flis som er knekt ytterst ved vegg under innfesting dusjhjørne og to fliser til høyre langs med vegg. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da det bemerkes en flis som er knekt ytterst ved vegg under innfesting dusjhjørne og to fliser til høyre langs med vegg.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot fellesarealer, kjøkkeninnredning og mot vegg med to vann fordelerskap. Videre står det opplyst i informasjons permen som tilhører boligen at innervegger er oppført med stålstendere.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy der det registreres normale fuktverdier på nedre del av tilstøtende vegger, på befaringdag.

Det er fremlagt produktdatablad med brukanvisning

"Sluk- og rørgjennomføringer utstyres med SCHONOX ST slukmansjett som legges i det første strøket. Med andre strøk sørger man for en fullstendig innbygging av mansjettene."

Det forutsettes at mansjetter er montert ihht. oversendt dokumentasjon.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Avtrekk over platetopp. Integrert kjøøl og frys og oppvaskmaskin. Komfyr og platetopp.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate registreres.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under innredning. TGIU.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Stue og entre.

Tak: Fremstår i normalt god stand.

Vegger: Hjemmelshaver opplyser at vegger er malt, malingen har løsnet i silikonfug i overgang til andre vegger/tak. Og fremstår skjoldete enkelte steder.

Gulv: Laminatgulv har løsnet/flaket av i enkelte endeskjøter, rift/sår/hakk og knirk forekommer. Bemerkes enkelte bom (hulrom) i flis entre. Men flisene virker å sitte godt fast, ingen riss eller sprekker på befaringdag.

Forøvrig fremstår overflater i normalt god stand.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 3mm og totalt målt 6mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:**

©mstr.no

9/13

**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.

Vindu ble visuelt undersøkt. Vindu fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, trolig produsert i 2019. (Spesifisert B30)

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør er malt i samme farge som vegg og bemerkes noe slitasje på terskel, ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser at terskel males før salg.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på 11m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverk er ihht. gjeldende forskrift.

Betongoverflate med avrenningsspor.

**Merknader:**

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør av plast.  
 Vannrør av plast og metall.  
 Vegghengt WC.  
 Sluk i gulv på bad.  
 Stoppekran plassert i fordelerskap entre.  
 Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.  
 Det er fremlagt dokumentasjon for susternekasse. Det fremkommer av dokumentasjon at det er benyttet TECEprofil med sealingbag.

**Merknader:** Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
 Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
 Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

## TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer og derfor ikke vurdert eller satt tilstandsgrad. TGIU.

### Merknader:

## TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
 Det var sist inspisert i ukjent  
 Det var rengjort i ukjent  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner.  
 Ventilasjonsaggregat er plassert over komfyr.

**Merknader:** Hjemmelshaver opplyser at filterskifte foretas to ganger i året.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent  
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
 Det elektriske anlegget ble installert i byggeår  
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.  
Automatsikringer og overspenningsvern.  
9 fordelingskurser.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroinstallatører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroinstallatøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk anlegg fra byggeår.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse.

#### Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det bemerkes en flis som er knekt ytterst ved vegg under innfesting dusjhjørne og to fliser til høyre langs med vegg. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da det bemerkes en flis som er knekt ytterst ved vegg under innfesting dusjhjørne og to fliser til høyre langs med vegg.

**3.1 Andre rom**

Stue og entre.

Tak: Fremstår i normalt god stand.

Vegger: Hjemmelshaver opplyser at vegger er malt, malingen har løsnet i silikonfug i overgang til andre vegger/tak. Og fremstår skjoldete enkelte steder.

Gulv: Laminatgulv har løsnet/flaket av i enkelte endeskjøter, rift/sår/hakk og knirk forekommer. Bemerktes enkelte bom (hulrom) i flis entre. Men flisene virker å sitte godt fast, ingen riss eller sprekker på befaringssdag.

Førøvrig fremstår overflater i normalt god stand.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 3mm og totalt målt 6mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



Hjemmelshaver	Everson Navarsete
Adresse	Giladbakkgutua 16c
GNR/BNR	126/20 / Snc. 44

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
Hvilket år er membranen fra?	2019				
Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2019				
<b>HULLBORING - VÅTROM</b>	JA	NEI			
Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>			
Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak: Grunnet skjult elektrisk anlegg og rør i rør vannbåren varme i vegg.					
Mrk:	Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.				
<b>TOALETT</b>	JA	NEI	Merknad:		
Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>			

1/5

Slett alle felter



<b>KJØKKEN</b>		JA	Nei	Merknad:
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<b>VARMTVANNBEREDER</b>		Årstall:		
Når er varmtvannsberederen i fra?		2019		
<b>VARMESENTRALANLEGG</b>		Årstall:		
Når er varmesentralanlegget i fra?		2019		
<b>OJETANK</b>		JA	NEI	Merknad:
Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?		<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<b>VENTILASJONSANLEGG</b>		Årstall:	Merknad:	
Hvilket årstall var anlegget nytt?		2019		
Hvilket årstall ble det sist inspisert?				
Hvilket årstall ble det sist rengjort?				
Hvilket årstall ble det sist fornyet?				



VANN OG AVLØPSRØR		Årstall:	Merknad:	
Når ble av vannrør installert?		2019		
Når ble av avløpsrør installert?		2019		
LOFT		Årstall:	Merknad:	
Når er loftskonstruksjonen fra?				
		J A	NEI	Merknad:
Er loftet innredet i ettertid?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
ROM UNDER TERRENG		Årstall:		
Når er rom under terreng innredet?				
		J A	NEI	Merknad:
Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG		J A	NEI	
Tillates det at det bores hull i yttervegger?		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:				



Mrk.	<i>Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.</i>		
	<b>ELEKTRISK ANLEGG</b>	<i>Årstall:</i>	
	Når ble det elektriske anlegget installert?	2019	
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?		
	Når ble siste EI-kontroll utført?		
	<i>Andre merknader (Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):</i>		
	<b>ELEKTRISK ANLEGG - Forts.</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
	Løses sikringene ofte ut?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Finnes det kursfortegnelse?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>



JA      NEI

Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<i>Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.</i>			
Dokumentasjon på håndverkertjenester			
<i>Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.</i>			
Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

08/05/25 *Geirvan Nerven*

Dato og Signatur:

\_\_\_\_\_

# Egenerklæring

Glabakkgutua 16C, 2070 RÅHOLT

27 May 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glabakkgutua 16C	Glabakkgutua 16C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

19.10.2020

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.

Jeg har selv bodd i leiligheten.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

---

Selger

Navarsete, Gøran

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Det er to fliser på badegulvet som det er en liten sprekk i. Den ene i dusjen der dør er montert og den andre er inne ved veggen mot baderomsdøren. Fugen langs gulv/vegg i dusjhjørnet har noen flekker av svartesopp.

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

## 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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Litt svertsopp på fuge langs gulv/vegg i dusjhjørnet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt byggestart 4. kvartal 2025 av en blokk på sørsiden av naboblokka (nr.14). Dette kommer nok ikke til å påvirke denne leiligheten i noe særlig grad.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---



**Selger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.**



# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	44
<b>Adresse</b>	Gladbakkgutua 16C, 2070 RÅHOLT								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120773125	152	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
8SEN0120773120	100	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	24

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	44
<b>Adresse</b>	Gladbakkgutua 16C, 2070 RÅHOLT								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 467,85 kr
Eiendomsskatt	2 449,00 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	5 227,69 kr
<b>Sum</b>	<b>18 678,54 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbrønn	1 stk	3 618,00 kr	1/1	0 %	3 618,00 kr	904,50 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	63 m <sup>3</sup>	47,00 kr	1/1	0 %	2 961,00 kr	2 961,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	64 m <sup>3</sup>	47,00 kr	1/1	0 %	3 008,00 kr	752,00 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-71 m <sup>3</sup>	47,00 kr	1/1	0 %	-3 337,00 kr	-3 337,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	2 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	640,00 kr	160,00 kr
Vann etter måler	63 m <sup>3</sup>	34,00 kr	1/1	0 %	2 142,00 kr	2 142,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vanngelyr	64 m <sup>3</sup>	34,00 kr	1/1	0 %	2 176,00 kr	544,00 kr
Innbetalt forskudd vanngelyr	-71 m <sup>3</sup>	34,00 kr	1/1	0 %	-2 414,00 kr	-2 414,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	919500 prom	2,00 kr	1/1	0 %	1 839,00 kr	437,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>17 568,00 kr</b>	<b>3 883,50 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	44
<b>Adresse</b>	Gladbakkgutua 16C, 2070 RÅHOLT								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 165 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H410_1 <b>KPInfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur
	<b>Delareal</b> 2 874 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B_F
	<b>Delareal</b> 3 165 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Grønn grense <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forhold som skal avklares og belyses

**Delareal** 291 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende  
**Områdenavn**a\_TJ

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023720300
<b>Navn</b>	Grindatunet
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.06.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 874 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB - felt B4
	<b>Delareal</b> 289 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> B5
<b>Id</b>	303532400
<b>Navn</b>	Områdereguleringsplan for Råholt sentrum
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5153/4%20Reguleringsbestemmelser_ iht%20ks.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5153/4%20Reguleringsbestemmelser_ iht%20ks.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> krav om fordeling av arealverdier og kostnader
	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig eller privat tjenesteyting <b>Feltnavn</b> o_T1

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



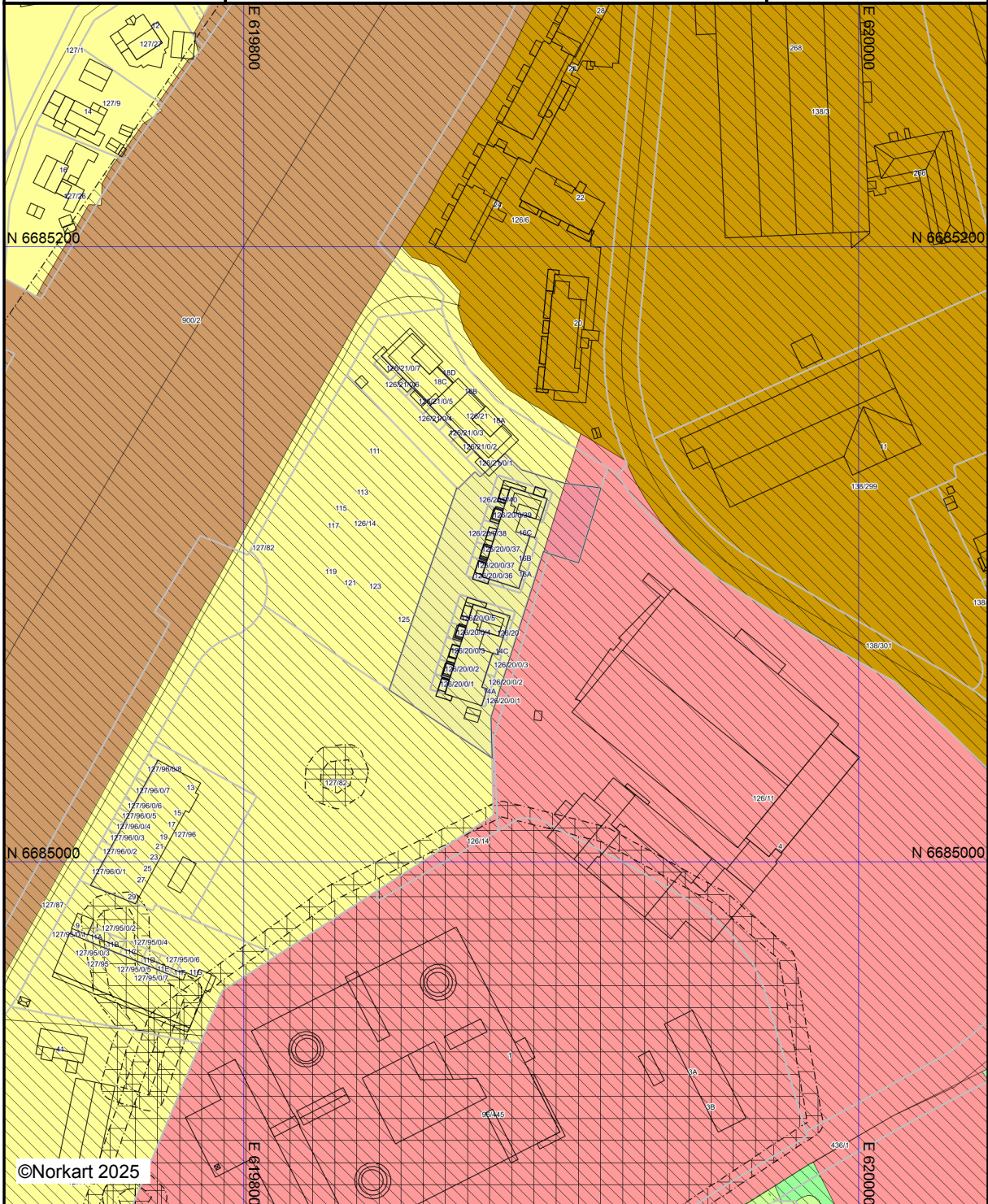
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 126/20/0/44  
Adresse: Gladbakkgutua 16C  
Utskriftsdato: 02.05.2025  
Målestokk: 1:2000



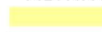
UTM-32



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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

 Boligbebyggelse - nåværende

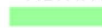
 Sentrumsformål - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

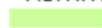
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Bane - nåværende

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

 Grønnstruktur - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

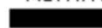
 LNFR-areal - nåværende

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


 Infrastruktursoner - Krav vedrørende infrastr.

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

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

 Bestemmelseområde


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11)*

 Faresone grense

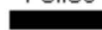
 Sikringsonegrense

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense


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


 Planområde


 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende



# 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.	Flomaktsonhetsområder (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 grønstruktur, 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, minirensanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
  - e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønstruktur, 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 sekundærlieilighet 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 sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

#### **§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### §8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

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

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

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

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

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

Kantvegetasjon 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
	<i>+ / ++ = inkludert alt det overnevnte</i>

## c) Generelle kvalitetskrav

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

## §12. Grønn mobilitet

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

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

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

### §13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Parkeringsnorm

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

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m <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 sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

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

### a) Overordnet formål

I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og 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-spredd 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 utnyttning % 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 distribusjonsnett for strøm er markert med linjer i plankartet.

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

## §23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

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

## §24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

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

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

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending 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 utsmykning 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)** (Sikringszone, PBL § 11-8 a)

Sikringssonen omfatter drikkevanskildene 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 byggeteknisk 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 strømovertføring. 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>)



# Forslag til Områdereguleringsplan for Råholt sentrum

- Planen er datert: 12.09.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Bestemmelsene er datert: 02.10.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2024

**Plan id 303532400**

## § 1. Planens hensikt

*Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Råholt sentrum. Det legges til grunn at byggeområder skal detaljreguleres. Som en del av planen er det utarbeidet en områdemodell som koordinerer gjennomføringen av fellestiltakene, hjemlet i rekkefølgekrav.*

## § 2. Fellesbestemmelser for planområdet

### 2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser avklares i detaljregulering, hvor ikke annet er vist på plankartet.

### 2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 2 og 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

Når det lages utredning av støy i forbindelse med detaljregulering eller ved annen ny utbygging, skal tiltakets påvirkning på omgivelsene vurderes.

Ved nærhet til jernbane skal støy fra togenes varselsignal vurderes.

Av hensyn til bymiljø tillates ikke støyskjerm som støyskjermingstiltak. Ved bebyggelse langs støykilder gjelder følgende:

- Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere.
- Dempet fasade tillates kun unntaksvis der hvor det ikke er mulig å oppnå stille side. Dette må utredes og begrunnes i detaljreguleringer. Øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side bør få dempet fasade.

### 2.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

- 1 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen og avrenningsmønsteret opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvanns-

håndtering med bruk av åpne løsninger. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom. Nødvendige overvannsavløp skal framgå av detaljregulering og/ eller detaljutforming og prosjektering av tiltak. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

- 2 Blågrønn overflate skal beregnes ved alle nye bygg eller større anlegg, jf. vedlagt skjema. Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering, med følgende retningslinjer:  
Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7  
Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse: 0,8  
Offentlige gater og plasser: 0,3

#### **2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)**

Nye boenheter i område med konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og sentrumsformål skal benytte felles stasjonært avfallsug for husholdningsavfall.

Kommunen angir tilkoblingspunkt til offentlige hovedledninger for hver plansone.

Midlertidig renovasjonsløsning benyttes der kommunale hovedledninger frem til angitt tilkoblingspunkt ikke er etablert.

#### **2.5 Samferdselsanlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4)**

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet, opprettholdes med sine funksjoner.

Ved søknad om tiltak eller detaljregulering, som kan medføre endring av veganlegg, kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med kommunal vegnorm.

Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende, uten å forringe fordrøynings- og flomvegkapasitet.

#### **2.6 Anleggsperioden**

Før framkommeligheten eller trafiksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafiksikkerhet både for gående, syklende og kjørende. Det skal gjøres vurderinger for å sikre trygg skoleveg.

#### **2.7 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger ved utarbeidelse av detaljregulering, gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. NVEs Veileder 1/2019 eller nyere legges til grunn.

Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

#### **2.8 Verneverdig kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)**

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 8.1.

Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll, gir føringer for utviklingen i planområdet, og skal legges til grunn for arbeid med planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner.

## 2.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrænse. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

## 2.10 Omfang av detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Detaljreguleringer skal ha en planavgrensning som sikrer at viktige sammenhenger avklares. Kommunen kan for hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

## 2.11 Energi

Oppføring av byggverk eller hovedombygging med bruksareal over 300 m<sup>2</sup> BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

Det kan godtas unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme ved søknad, der energibehovet dekkes av andre fornybare energikilder som er like god eller bedre miljømessig. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

### *Retningslinjer:*

En vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primærenergibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Miljøvurdering av løsning
- Reduksjon av effekttopper i det lokale el-nettet

## 2.12 Klima og miljø

I detaljregulering for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

## 2.13 Masseforvaltning

Det skal utarbeides masseforvaltningsplan der dyrka og dyrkbar mark omdisponeres. Planen utføres etter metodikken i NIBIO's veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017), og skal ha som mål at så mye som mulig av matjorda og overflødige, rene jordmasser for øvrig skal brukes til å etablere ny dyrka mark. Planen skal inkludere nødvendige risiko-vurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere, floghavre og hønsehirse. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.

Fremmede arter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal kartlegges før flytting av alle typer masser. Dersom det avdekkes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning, og om mulig bekjempe forekomsten.

### § 3. Krav om detaljregulering (§12-7 nr.11)

---

#### 3.1 Krav om detaljregulering

Ved etablering av to eller flere nye boenheter eller ny virksomhet, kreves det detaljregulering. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det detaljregulering.

#### 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Ved etablering av inntil to nye boenheter på bebygd tomt, i samsvar med arealformål og tilhørende bestemmelser, med samlet BRA=300 m<sup>2</sup> eller mindre, kreves det ikke detaljregulering.

#### 3.3 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet, samtidig som feltene er under detaljregulering eller utbygging, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse. Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan tillates dersom bruken bidrar til attraktivt bymiljø.

### § 4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) - fellesbestemmelser

---

#### 4.1 Utforming

- 1 Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant og identitetsskapende arkitektur.
- 2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

#### 4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- 1 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- 2 Høyder for bebyggelse er regulert i tabell med retningsgivende kotehøyder under relevante underformål, se også §5.
- 3 Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder, som gir en gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.
- 4 Byggehøyder under gjennomsnittlig høyde må være synlig fra gateplan og/eller del av fasaden for å kunne medregnes.
- 5 Tilliggende bygninger mot oppholdsarealer skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.
- 6 Tekniske installasjoner over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

#### 4.3 Leilighetsstørrelse

Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m<sup>2</sup> eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m<sup>2</sup> innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller flere, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m<sup>2</sup>, eksklusiv boder og terrasser/ overbygninger.

#### 4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m<sup>2</sup> pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

#### 4.5 Privat uteareal

Privat areal inngår ikke i beregning av minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m<sup>2</sup> pr boenhet for ene- og tomannsboliger\*
- Minimum 75m<sup>2</sup> pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m<sup>2</sup> pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse\*\*

\*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

\*\*Innenfor sentrumsformål kan påkrevd privatareal lages som vinterhage/innglasset balkong om dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

#### 4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

##### 1 Arealkrav

Det vises til vedlagt temakart for «Krav til MFUA og parkering». Temakartet gjøres juridisk bindende.

##### 2 Lokalisering

Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.

Det kan vurderes at inntil 25% av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

I særlige tilfeller kan det vurderes en høyere andel, dersom kvalitet og variasjon sikres i bestemmelsene.

##### 3 Helning, form og struktur

Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering.

Restarealer medregnes ikke.

##### 4 Lekeareal

50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal med følgende funksjoner:

- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet. Lekeareal skal reguleres som egne felt ved detaljregulering.

#### 5 Solforhold

Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.

### 4.7 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende krav:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig	Pr. boenhet	1	2	
Tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	1
Rekke-/kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,5	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte
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 detaljreguleringsplan</i>		
Skole	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 detaljreguleringsplan</i>		0,5

- 1 Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom detaljregulering/byggesak.
- 2 Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.
- 3 Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn.
- 4 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.
- 5 Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelsehemmede, korttidsparkering for kunder/gjesteparkering, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.
- 6 Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

#### **4.8 Tilrettelegging for sykkel**

- 1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen på gateplan og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkelplasser skal vurderes ved detaljregulering.
- 2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer.

#### **4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

Det er krav til utarbeidelse av VAO-rammeplan ved detaljregulering. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VAO-anlegg. Tekniske planer for VA, Overvann og renovasjon skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

## § 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Høyder og utnyttelse

Tabellen under viser krav til høyder og utnyttelse for alle felt innen bebyggelse og anlegg:

Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn	Sone	Etg. snitt	1. etg. På min 4,6 m	Maks kote terreng	Retningsgivende kotehøyde maks	Retningsgivende utnyttelse maks BRA-kvm
BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg	SØ1	2		193	202	
BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen	SØ1	1		189	195	
BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		196	205	
BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		199	208	
BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		197	206	
BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Glabakk	SV1	Uaktuelt				
BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	12000
BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen	SØ2	3		194	206	8000
BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	16000
BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		190	208	32000
BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		187	205	33000
BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue	NØ	5		186	204	33000
BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg	SØ1	5		188	206	22000
BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	5		195	213	23000
BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården	SØ2	4		194	209	19000
BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	4		196	211	16000
SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	191	214	3000
SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	193	216	18000
SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	190	213	11000
SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	188	211	23000
SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000	NØ	6	x	188	211	23000
SF 6	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	188	211	37000
SF 7	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	Uaktuelt				
SF 8	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	190	213	20000
SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg	SØ1	5	x	190	210	4000
SF10	1130 - Sentrumsformål	Glabakk/Søndre	SV1	5	x	192	212	13000
SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi	SV1	6	x	192	215	39000
SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi	SØ1	5	x	190	205	6000
T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	6		199	220	
T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	Uaktuelt				
T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Glabakk	SV1	5		195	213	
T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben	SV1	5		193	211	
REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SV2	Uaktuelt				
B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue	NØ	5	x	187	205	
B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården	SØ2	Uaktuelt				
BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug	SV1	5		191	209	
BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon	NV	Uaktuelt				
KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				

## § 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp (jf. PBL §27-2), ROS-analyser, handlingsplaner, tiltaksplaner og trafikksikkerhetsplan.

### 6.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- 1 Gatesnitt og utforming er vist i mobilitetskonseptet, og skal være førende.
- 2 Ved regulering eller endring av veier/gater som ikke er omtalt i mobilitetskonseptet, skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.

## § 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende detaljreguleringsplaner.

### 7.1 Fellesbestemmelser for grøntstruktur (PA1-5 og TD1-4)

- 1 PA1-5 og TD1-4 skal være offentlige, eller tilgjengelige for allmennheten.
- 2 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturuområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturuområdet. Langs Kjeldalsbekken skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone som buffer mot bekken, der det ligger til rette for det.
- 3 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- 4 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

## § 8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 8.1 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

H430\_1-9:

Innenfor hensynssonene skal det ivaretas fremtidig kryssing for myke trafikanter.

Det skal gjøres nærmere registreringer og analyser av trafikken, som grunnlag for valg av type tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Utredningen og tiltak skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Akershus fylkeskommune.

### 8.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten i kommunen. Endringer skal ikke gå på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier.

Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Ved tiltak på bygninger innenfor hensynssonene skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra kulturminnemyndigheten i kommunen er godt tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

Flytting av bygninger kan unntaksvis tillates etter nærmere vurdering av kulturminnemyndigheten i kommunen.

- 1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570\_1-6:  
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endrer uttrykk, og videreføres når det gjelder materialbruk, farger, kledning, vinduer osv., eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre

opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Det tillates rivning av mindre, nyere tilbygg dersom en bygning skal tilbakeføres til dokumentert eldre utseende.

Tillegg for H570 5: Helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus skal bevares. Tiltak som forringer helhet og sammenheng i miljøene tillates ikke, det samme gjelder tiltak eller fortetting som hindrer synlighet fra Trondheimsvegen.

Tillegg for H570 6: Kirken er markert med linje for bygg som skal bevares. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved utskifting av originalt og eldre materiale skal nytt materiale være identisk i utforming, kvalitet og håndverksmessig utførelse.

- 2 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570\_7-13:  
I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.
- 3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570\_14:  
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nybygg, terrengtiltak eller større tekniske installasjoner, uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt og eksisterende grusganger og gravfelt kan opprettholdes.

### 8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d)

H730\_1 (ID 135425):

På kartet er det avmerket en gravhaug. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne og inngrep i området innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie og vedlikehold av eksisterende gruset veidekke inne på gravlunden kan gjennomføres.

## § 9. Bestemmelsesområder

---

### 9.1 Bestemmelsesområde #6.1-6.4

- 1 #6.1-6.4 De arkeologiske kulturminnene ID 150833, 141479, 156437 og 236584 er tilstrekkelig dokumentert. Kulturminnene kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.
- 2 #6.5 (ID 289252) Området består av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk utgravning dersom det skal gjøres tiltak innenfor området.

Før iverksettingen av tiltak innenfor arealene BB3 og B/T1, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, ID 289252, som er markert som bestemmelsesområde #6.5 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

## 9.2 Bestemmelsesområde NV, NØ, SV1, SV2, SØ1, SØ2

Tabellen angir hvilke felt som inngår i bestemmelsesområdene for soner:

#-Sone	Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn
NV	BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	KA	2071 - Kollektivanlegg	Busstasjon
NV	PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NØ	BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue
NØ	SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000
NØ	B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue
SV1	BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Gladbakk
SV1	SF 6	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF 7	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF 8	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF10	1130 - Sentrumsformål	Gladbakk/Søndre
SV1	SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi
SV1	T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Gladbakk
SV1	T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben
SV1	BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug
SV1	HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen
SV1	LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen
SV1	KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen
SV2	BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ1	BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg
SØ1	BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen
SØ1	BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg
SØ1	SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg
SØ1	SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi
SØ2	BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen
SØ2	BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården
SØ2	REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke
SØ2	GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ2	B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården

## § 10. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

For alle utbyggingsområder gjelder at ved detaljregulering blir det aktuelt å vurdere ytterligere rekkefølgekrav for tilliggende infrastruktur som ikke er nevnt i 10.1 og 10.2. Dette kan være vei, fortau, GS-veg, annen veggrunn, VAO, grønstruktur mm. Omfang avklares ved detaljregulering.

### 10.1 Rekkefølgekrav – fordelt på bestemmelsesområder som angitt i 9.2

Følgende tiltak må være etablert eller sikret opparbeidet<sup>1</sup> før boliger eller andre formål nevnt i 9.2 kan gis igangsettingstillatelse. X markerer for hvilket bestemmelsesområde/soner rekkefølgekravet gjelder:

Tiltak nr.	Soner	NV	NØ	SV1	SØ1	SV2	SØ2	Beskrivelse
	<b>Rekkefølgekrav</b>							Se nærmere i områdemodellen og tabellen under
	<b>Kryssningspunkt gange/sykkel</b>							
a1	Trondheimsvegen 1		x	x	x			Etablering av egnet kryssing
a2	Trondheimsvegen 2			x	x			Etablering av egnet kryssing
a3	Trondheimsvegen 3			x	x			Etablering av egnet kryssing
a4	Trondheimsvegen 4			x	x			Etablering av egnet kryssing
a5	Trondheimsvegen 5			x	x			Etablering av egnet kryssing
a6	Trondheimsvegen 6					x	x	Etablering av egnet kryssing
a7	Trondheimsvegen 7					x	x	Etablering av egnet kryssing
a8	Trondheimsvegen 8					x	x	Etablering av egnet kryssing
a9	Tærudvegen 1	x	x	x		x		Opphøyd kryssingssone med belegning
a10	Sagmovegen 1	x		x				Etablering av egnet kryssing
	<b>Kryssningspunkt for bil/buss</b>							
b2	Trondheimsvegen 2	x	x	x	x	x	x	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen
	<b>Grønnstruktur</b>							
c2	Park Gladbakkenteret	x	x	x	x	x	x	Offentlig bypark
c6	Kjeldalsbekken	x	x	x	x	x	x	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden
	<b>Avfallssug</b>							
d1	Anlegg	x	x	x	x	x	x	Anlegg for avfallssug
d2	Hovedledning	x	x	x	x	x	x	Hovedledning avfallssug
	<b>VAO</b>							
e1	Utvidelse høydebasseng	x	x	x	x	x	x	Utvidelse høydebasseng Tærud
e2	Forsyning høydebasseng		x	x	x	x	x	VL1
e3	Ringledning 1 nord øst		x	x	x	x	x	VA1
e4	Ringledning 2 nord øst		x	x	x	x	x	VA3 og VL7
e5	Ringledning 3 øst midt		x	x	x	x	x	VA4, VL6, VA8
e6	Ringledning 4 sør øst		x	x	x	x	x	VA6, VA7, VL5
e7	Ringledning 5 sør vest		x	x	x	x	x	VL4
e8	Forsyning fra høydebasseng		x	x	x	x	x	VA5
e9	Avløp 1 nord			x	x	x	x	SP7, SP8, VA1, VA2
e10	Avløp 2 midt			x	x	x	x	SP4, SP3, SP2, SP1
e11	Avløp 3 Sør					x	x	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8
	<b>Grønn mobilitet</b>							
f1	Råholtrunden 1	x	x	x		x		GS-veg
f2	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Enveisjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f3	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f4	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelvei og fortau
f5	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelfelt (langs eksisterende vei)
f6	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Sykkelpriortert gate
f7b	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med fortau og sykkelfelt (toveis)
f8	Råholtrunden 4				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f9	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelpriortert gate
f10	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelpriortert gate
f11	Råholtrunden 5				x		x	Sykkelpriortert gate
f12	Råholtrunden 5				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f13	Råholtrunden 2	x	x	x	x	x	x	GS-veg

Det er vedlagt temakart i dokument *Områdemodell* som viser tiltak for felles offentlige infrastruktur nevnt over samt hvilke soner som er omfattet av rekkefølgekravet.

<sup>1</sup> Med «sikret opparbeidet» menes at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at tiltakshaver/grunneier inngår utbyggingsavtale med kommunen og derigjennom oppfyller sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur.

Eidsvoll kommune

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.1:

Tiltak nr.	Rekkefølgekrav	Beskrivelse
<b>Kryssningspunkt gange/sykkel</b>		
a1	Trondheimsvegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a2	Trondheimsvegen 2	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a3	Trondheimsvegen 3	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a4	Trondheimsvegen 4	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a5	Trondheimsvegen 5	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a6	Trondheimsvegen 6	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a7	Trondheimsvegen 7	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a8	Trondheimsvegen 8	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a9	Tærudvegen 1	Opphøyd kryssingssone med belegning. Utformes i sammenheng med Råholtrunden. Fartsgrense vurderes som del av tiltak. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a10	Sagmovegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
<b>Kryssningspunkt for bil/buss</b>		
b2	Trondheimsvegen 2	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrifikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
<b>Grønnstruktur</b>		
c2	Park Gladbakkcenteret	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke Skal tilpasses gjennomkjøring av Råholtrunden. Skal tenkes sammen med utviklingen av Søndre samfunn (SF10). Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
c6	Kjeldalsbekken	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden. Løsningsprinsipp beskrevet i mobilitetskonseptet og i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
<b>Avfallssug</b>		
d1	Anlegg	Anlegg for avfallssug. Dimensjonering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
d2	Hovedledning	Hovedledning avfallssug. Dimensjonering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
<b>VAO</b>		
e1	Utvidelse høydebasseng	Sees sammen med VL1
e2	Forsyning høydebasseng	VL1. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e3	Ringledning 1 nord øst	VA1. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e4	Ringledning 2 nord øst	VA3 og VL7. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e5	Ringledning 3 øst midt	VA4, VL6, VA8. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e6	Ringledning 4 sør øst	VA6, VA7 og VL5. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e7	Ringledning 5 sør vest	VL4. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e8	Forsyning fra høydebasseng	VA5. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e9	Avløp 1 nord	SP7, SP8, VA1, VA2. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e10	Avløp 2 midt	SP4, SP3, SP2, SP1. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e11	Avløp 3 Sør	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8. Dimensjonering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
<b>Grønn mobilitet</b>		
f1	Råholtrunden 1	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f2	Råholtrunden 2	Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer busslomme ved Råholthallen. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f3	Råholtrunden 2	Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f4	Råholtrunden 2	Sykkelvei og fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f5	Råholtrunden 2	Sykkelfelt (lans eksisterende vei). Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f6	Råholtrunden 3	Sykelpriorert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f7b	Råholtrunden 3	Sykelpriorert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning.
f8	Råholtrunden 4	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f9	Råholtrunden 4	Sykelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f10	Råholtrunden 4	Sykelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f11	Råholtrunden 5	Sykelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f12	Råholtrunden 5	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f13	Råholtrunden 2	GS-veg. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.

## **§ 11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

- 1 Temakart «Krav til MFUA», se s.17
- 2 Formingsveileder, eget dokument

## 10.2 Rekkefølgekrav – fordelt på felt

Følgende tiltak må være etablert før boliger eller andre formål nevnt i tabellen kan tas i bruk. X markerer for hvilket felt rekkefølgekravet gjelder:

		Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KG4	Park Amfi - felt PA4	Park Amfi - felt PA5	Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4
<b>#-Sone</b>	<b>Felt</b>						
NV	BB1	x	x				
NV	BB2	x	x				
NV	SF 1			x			
NV	SF 2			x			
NV	SF 3			x			
NV	SF 4	x	x				
NV	PI1	x					
NV	PI2	x					
SV1	SF10				x		
SV1	SF11					x	
SV1	T3						x
SV1	T4						x
SV1	BAA						x

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.2:

Krav	Beskrivelse
Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Avkjøring/kryss Trondheimsvegen x Lundsjordet. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myktrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med KG2-4. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KFG4	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
Park Amfi - felt PA4	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Park Amfi - felt PA5	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4	Offentlig turdrag med normal kvalitet. Inkluderer vegetasjonsrydding, belysning og dekke. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.

## Vedlegg:

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer. Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og Cf Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.					
Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse	Areal m <sup>2</sup>	BGF
<b>TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). Fyll ut tomtens areal:</b>				0	
<b>1. BLÅGRØNNE FLATER</b>					
1		ÅPENT PERMANENT VANNspeil som fordrøyer regnvann	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomtens, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER som GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	0	0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynings og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	0	0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jord/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0
<b>2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.</b>					
<b>BLÅ TILLEGGSKVALITETER</b>					
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNspeil	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrat og kantsone. F.eks. bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbud eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	0	0
<b>GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK</b>				<b>STK</b>	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m <sup>2</sup> /tre.	0	0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m <sup>2</sup> /tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretrær, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m <sup>2</sup> /tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m <sup>2</sup> /tre (x 0,7).	0	0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m <sup>2</sup> /tre (x 0,5).	0	0
<b>PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m<sup>2</sup></b>				<b>Areal m<sup>2</sup></b>	
0,6		STEDEN VEGETASJON	Etablering eller vern av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.	0	0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	0	0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m <sup>2</sup>	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m <sup>2</sup> , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	0	0
<b>PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05</b>				<b>0,05</b>	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0
<b>TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)</b>				<b>###</b>	

For Excel-versjon se vedlegg 1.



Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen

7



### Temakart

-krav til MFUA

-  min. 14 kvm/boenhet
-  min. 21 kvm/boenhet



## EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

### **Grindatunet–Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1**

#### ***-Plan ID 023720300-***

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 22.06.2012
- Vedtatt av kommunestyret: 19.06.2012

Mindre vesentlig endring av plan

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 09.01.2017
- Vedtatt ved delegert myndighet: 29.03.2017

#### **AVGENSNING**

Det regulerte området er vist på plankart datert 22.05.2012.

### **§1. REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-B5)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B6)
- Undervisning (offentlig)

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjøreveg (offentlig)
- Veg (felles)
- Fortau (offentlig)
- Gang-/sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig)
- Annen veggrunn- grøntareal (felles)
- Parkering (felles)

#### **GRØNNSTRUKTUR**

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

### **§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- §2.1** Utbygging av feltene skal skje i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale jfr. pbl. §17.
- §2.2** De enkelte feltene kan ikke utbygges før regulert kjøreatkomst og teknisk infrastruktur til eiendommene er etablert.  
Før det gis brukstillatelse for boligene skal det foreligge godkjennelse fra Eidsvoll kommune kommunal drift om at tilhørende vann- og avløpsanlegg er driftsklare.  
Rekkefølgebestemmelse
- §2.3** Offentlig kjøreveg med tilknytning til Nedre Grindaveg kan utbygges etappevis, men skal da stenges med bom inn mot gjenstående del. Offentlig kjøreveg med sнопlass skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B3.
- §2.4** Gang- og sykkelveg GSV1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest for utbygging innenfor felt B5.

- §2.5** Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 141464) innenfor planområdet.  
Avgrensning av område hvor det skal foretas arkeologisk utgravninger (id. 141464), fremgår av arkeolog rapport 2007/6540 og berører område B2 og B3.  
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

### **§3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **§3.1** Plan for tekniske anlegg

Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger, overvann, el-forsyning samt veger og gangforbindelser regulert til offentlig formål. Som grunnlag for utarbeidelse av teknisk plan for VA-anlegg innenfor de ulike delområdene skal det foreligge en rammeplan godkjent av Eidsvoll kommune kommunal drift.

I tillegg til godkjent rammeplan skal de til en hver tid gjeldende normer for VA-anlegg og veger i Eidsvoll kommune legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene. Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før arbeider tillates igangsatt, og skal innsendes for godkjenning ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse eller ved søknad om anleggelse av infrastruktur.  
Planer for tekniske anlegg kan deles opp og utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.

#### **§3.2** Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, kjøreveger, gangatkomster, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.

Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det i tillegg innsendes en overordnet utomhusplan i 1:500 for hele feltet. Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming.

Ved utforming av utomhusplan, hva gjelder gangforbindelser, kjøreatkomster og uteoppholdsareal, skal det tas utgangspunkt i prinsipper som er vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen datert 06.07.11.

Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell/perspektivskisser og terrengsnitt før saken tas opp til behandling.

#### **§3.3** Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg. Avsatt areal til uteopphold inngår i tomtearealet som skal legges til grunn ved beregning av % BYA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m<sup>2</sup> pr. plass.

Garasjeanlegg under terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Regulert gesims-, møne- og byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### **§3.4** Avkjørsler – frisiktsoner

Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen.

Stopsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot samleveg skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2)

Siktkrav ved interne avkjørsler skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **§3.5** Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse. Langs hoved-adkomstveg og interne veger skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

### §3.6 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

### §3.7 Støy, vibrasjon og luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

I forhold til ivaretagelse av strukturstøy mellom jernbane og boligområdene, skal det gjennomføres tiltak dersom det ved målinger av vibrasjon ikke vises tilfredsstillende måleresultater.

Støyberegninger og redegjørelse av evt. støy- og vibrasjonsbegrensede tiltak skal innsendes ved søknad om rammetillatelse.

Krav knyttet til luftforurensning skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

### §3.8 Grunnundersøkelser

Før det tillates igangsatt anleggsarbeider innenfor felt B3, B4 og B5 samt tiliggende kjøre- og gangveger skal det av sikkerhetshensyn til jernbanen gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i de aktuelle områdene.

Vurdering av påkrevde undersøkelser og faglig redegjørelse skal utføres av godkjent foretak og fremlegges Jernbaneverket for uttalelse.

Innenfor feltene B1 - B5 skal det foretas målinger av radon i grunn. Ved målinger over anbefalt grenseverdi på 100Bq/m<sup>3</sup> skal det gjennomføres påkrevde tiltak.

Dokumentasjon av grunnundersøkelser og påkrevde tiltak skal vedlegges rammesøknad.

### §3.9 Kulturminner

Ved avdekking av nye automatisk fredede kulturminner under bygge- og anleggsarbeider skal arbeidene stoppes og funn meldes til Akershus fylkeskommune.

### §3.10 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø og energisparende tiltak, herunder fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer, mv. Boligbebyggelsen skal klargjøres for tilknytning til fjernvarme eller likeverdige alternative energikilder. Tilknytning til fjernvarme vil ikke være et krav i forhold til brukstillatelse, men skal skje når nødvendig infrastruktur og kapasitet foreligger.

### §3.11 Tiltak mot jernbane

Tiltak utenfor byggegrense mot jernbane eller som på annen måte kan påvirke jernbaneinteressene skal forelegges Jernbaneverket for uttalelse før vedtak fattes.

## §4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

### §4.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B1-B5)

Innenfor felt B1 - B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse og terreng.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen.

### §4.2 Plassering

Innenfor felt B1-B5 skal boligbebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser. Balkong, herunder også eventuelle vertikalbærende konstruksjoner til balkong, tillates utkraget plassert inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.

Garasjeanlegg under terreng tillates plassert utenfor byggegrensen, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av terrengprofil. Garasjer skal ligge innenfor tomtegrenser.

Mindre frittstående installasjoner/ anlegg, overbygd sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

#### **§4.3** Utnyttelse og høyder

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B1 - B4 er %BYA = 45%  
Maksimal grad av utnyttelse for felt B5 er % BYA = 40%

Maksimal gesimshøyde for felt B1 er kote 216,5.  
Maksimal gesimshøyde for felt B2 – B4 er kote 218.  
Maksimal gesimshøyde for felt B5 er kote 214,0.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,0 meter over regulert maksimal gesims-/byggehøyde. Takoppbygg og installasjoner skal ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.

#### **§4.4** Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen innenfor delområde B1 - B5 skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang eller materialer.

Ved inntrukket toppetasje eller avtrappet etasjeplan tillates deler av tak benyttet som tilbaketrasket takterrasse. Takflater og tekniske anlegg/installasjoner over tak skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.  
Garasjeanlegg under bebyggelse og planert terrengnivå skal avtrappes/tilpasses overliggende bygningsdeler.

#### **§4.5** Utforming av ubebygde arealer

Ubebygde areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling. Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Pollenrike planter og trær som bjerk, or og hassel skal unngås.

Innenfor de enkelte delområder skal det avsettes felles utearealer for lek og opphold på minst 25 m<sup>2</sup> pr boenhet inkl. evt. felles takterrasse. Av dette areal skal det innen en avstand på 50 -100 m fra hver bolig anlegges nærlekeplasser på min 100 m<sup>2</sup>, samt at det innenfor planområdet skal etableres varierte lek- og oppholdsareal som hver utgjør minimum 300 m<sup>2</sup>.

Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr.

Mellom boligområdene skal det avsettes "grønne" korridorer/oppholdsareal for gjensidig bruk av tilliggende områder. I tilknytning til B3 skal større felles grøntområder/oppholdsareal legges inn mot Råholt ungdomsskole  
Mellom felt B3 og B4 skal det anlegges en gjennomgående gangforbindelse til ungdomsskolen med tilliggende grøntområde/korridor med bredde på 14 m.  
Gangforbindelse skal opparbeides med bredde 3,5 m, og være åpen for allmenn ferdsel.

Ubebygde arealer og felles lek- og oppholdsareal innenfor det enkelte område skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest.

#### **§4.6** Avskjerming/inngjerding

Mot vei og jernbane tillates det oppsatt avskjerming oppført som tett støygjerde eller kombinert voll/støygjerde.

Avskjerming skal inntegnes på utomhusplan, og skal være enhetlig hva gjelder utforming og materialbruk. Høyde og plassering skal godkjennes av kommunen.

#### **§4.7** Avkjørsler – interne veger

Avkjørsler til områdene skal utformes med maks bredde på 5,0 meter, og tilfredsstillende gjeldende kommunale normer hva gjelder utforming, sikt- og stigningsforhold.

Boligområdene skal søkes tilrettelagt som bilfrie områder hvor parkering legges under bebyggelsen eller ved atkomst til områdene.

Intern kjøreveger frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides med

kjørebredde 4,0 meter.

Intern kjørbare gangveger skal anlegges med bredde 3,0 – 3,5 m, og ha snumulighet. Interne veier som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbiler.

#### §4.8 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn, hvor min. 1 p-plass pr boenhet skal være i garasjeanlegg. Innenfor områdene skal følgende parkeringsnorm legges til grunn: - 1,7 p-plasser pr boenhet med 4-roms eller mer

- 1,5 p-plasser pr boenhet med 3-roms

- 1,2 p-plasser pr boenhet med 1-2 roms

Minst 5 % av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Felles parkeringsområder på terreng skal deles opp i mindre områder med min. 20 meters innbyrdes avstand. Maksimal størrelse på enkeltområder er 30 p-plasser.

Parkeringsområder på terreng skal avskjermes med beplantning.

Krav til anleggelse av plasser for sykkelparkering skal være iht. kommunal parkeringsnorm.

#### §4.9 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse, gangforbindelser og oppholdsareal skal prinsipper for universell utforming ivaretas. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennom- førbart, kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:15.

Områder for gående skal ha blendfri belysning på minst 20 lux, og hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

#### §4.10 Boligbebyggelse, B6

Innenfor felt B6 tillates oppført småhusbebyggelse i 2 etasjer + innredet loft Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 meter og 9,0 meter. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er % BYA = 30 %.

Det tillates frittliggende garasjer og boder.

Det skal anlegges 2 p-plasser pr bolig, hvor minst en p- plass er i garasje.

#### §4.11 Undervisning

Området skal utnyttes til skole med skolegård, parkering og andre tilhørende anlegg. Maks BYA=40 %

Tilfredsstillende arealer for varelevering og parkering for funksjonshemmede skal opparbeides i direkte tilknytning til skolebygget.

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Bebyggelsen i området tillates oppført med maks gesimshøyde; C+ 211,1.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området i målestokk 1:500 eller 1:200 før utbygging kan skje.

Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor. Hvis det anses tilstrekkelig med situasjonsplan som en del av byggesøknaden, skal denne tilfredsstillende de samme kravene som beskrevet nedenfor for bebyggelsesplanen.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller (aksonometriske) perspektiver.

Bebyggelsesplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:

\* avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer mm.

\* parkeringsplasser, sykkelparkering, varelevering.

\* ny plassering av bebyggelse sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse.

\* etasjeantall, gesimshøyde og takform skal påføres og illustreres.

\* samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, beplantede og møblerte uteoppholdsarealer, leke/oppholdsarealer i tilknytning til skolegårdsfunksjoner.

Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Råholt Ungdomsskoles karakter.

## **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- §5.1** Kjørevei, annet vegareal og fortau (offentlig)  
Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type A1 med tilliggende fortau i samsvar med vegnorm 2007 og tilknyttes Nedre Grindaveg.  
Atkomstveg skal anlegges med asfaltert kjørebredde på 4,5 m og ensidig fortau med bredde 2,5 m. Fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.  
Atkomstveg skal avsluttes med snuplass dimensjonert for lastebil (L).
- §5.2** Gang- og sykkelveg (offentlig)  
Gang- og sykkelveg er vist på plankartet med reguleringsbredde 5,0 m, og skal opparbeides med bredde 2,5 m samsvar med vegnorm 2007, type GS1.
- §5.3** Før bygging kan igangsettes for offentlig kjøreveg og gang- /sykkelveger skal det foreligge godkjent byggeplan og detaljprosjektering for anlegget.
- §5.4** Parkering  
Avsatt areal kan benyttes som parkeringsområde for felt B1 og B3.  
Plassering av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad.  
Parkeringsområde skal avskjermes med beplanting ut mot tilliggende gangforbindelser og kjøreveger
- §5.5** Avkjørsel (felles)  
Avkjørsel fra Gladbakkgutua skal være felles for felt B4 og Råholt Idrettshall. Utforming av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad for B4.

## **§6. GRØNNSTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- §6.1** Vegetasjonsskjerm/Bufferzone  
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart som vegetasjonsskjerm/bufferzone mellom boligområdene og jernbaneområdet, evt. erstattet med nyplanting.  
Innenfor området tillates det anlagt en støyvoll/støyskjerm hvor tilliggende areal skal tilbakeføres som grøntområde.  
Eier av arealene er ansvarlig for skjøtsel av områdene.



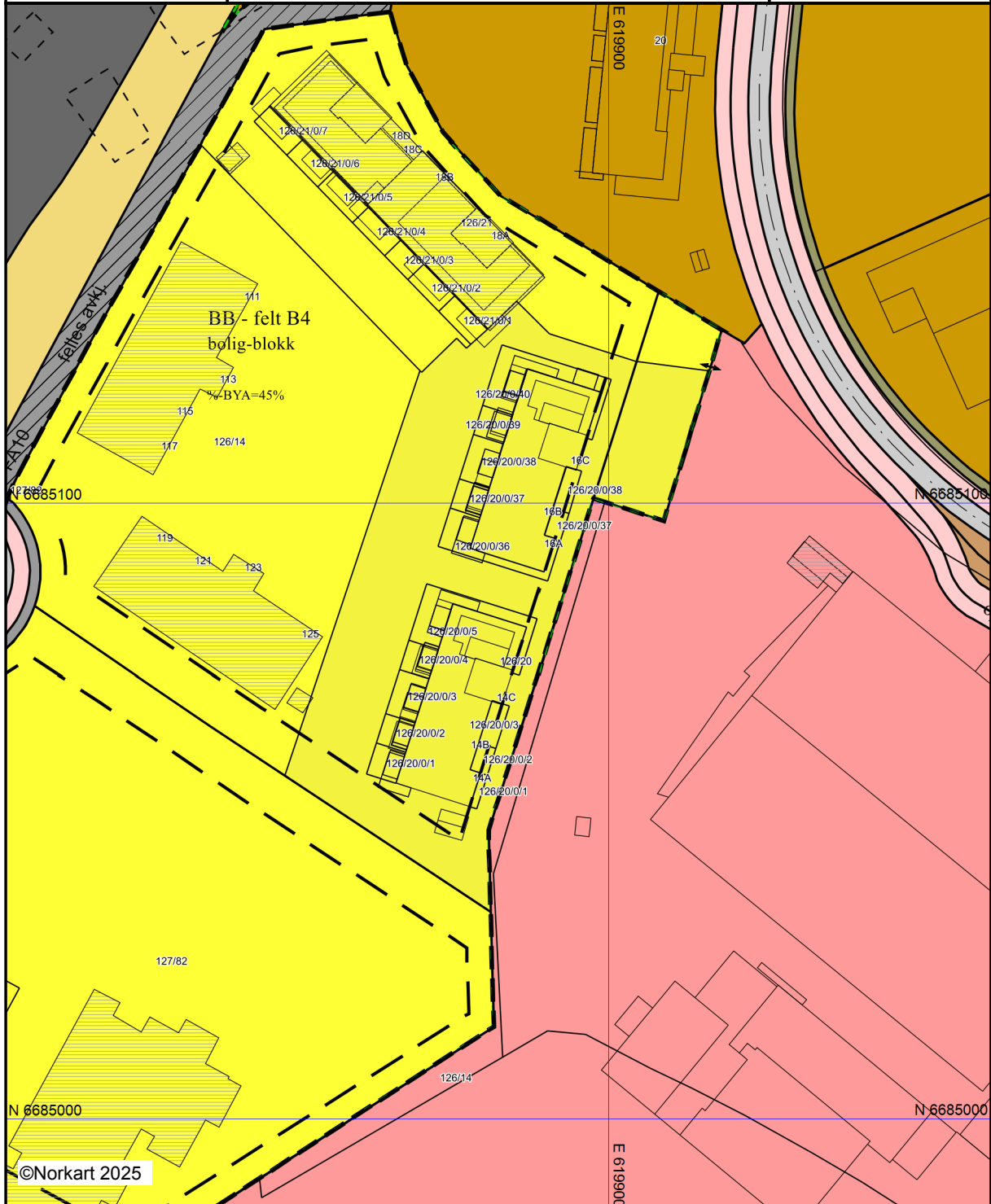
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 126/20/0/44  
Adresse: Gladbakkgutua 16C  
Utskriftsdato: 02.05.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*



Jernbane

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*



Annet spesialområde

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*



Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*



Boligbebyggelse - blokkbebyggelse



Sentrumsformål



Tjenesteyting

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*



Kjøreveg



Fortau



Annen veggrunn - tekniske anlegg



Annen veggrunn - grøntareal



Holdeplass/plattform



Hovednett for sykkel



Kollektivholdeplass

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*



Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*



Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Formålsgrense



Byggegrense



Bebyggelse som forutsettes fjernet



Regulert senterlinje



Avkjørsel

Abc

Påskrift feltnavn

Abc

Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc

Påskrift utnytting

Abc

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



**EIDSVOLL**  
KOMMUNE

Byggesak

B Consult As  
Lilleakerveien 25  
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/119 - 4	Endre Sandland	30.01.2023

### **Gbnr. 126/20 - Gladbakkgutua 14 ABC og 16 ABC - Ferdigattest for blokk I og J**

**Ansvarlig søker: B Consult AS**  
**Tiltakshaver: Råholthøyden 3 AS**

#### **Vedtak:**

---

**Ferdigattest for blokk I og J (Gladbakkgutua 14 ABC og 16 ABC) gis i samsvar med plan- og byggesaksloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.**

---

Rammetillatelse ble gitt 15.08.17.

Igangsettingstillatelse for grunn og fundamenter for blokk I ble gitt 05.04.18.

Igangsettingstillatelse for grunn og fundamenter for blokk J, samt resterende arbeider ble gitt 21.06.18.

Midlertidig brukstillatelse for blokk I ble gitt 19.06.19.

Midlertidig brukstillatelse for blokk J ble gitt 23.10.19.

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.01.23.

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 byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

#### **Tilsyn:**

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

**Postadresse**  
Postboks 90  
2081 EIDSVOLL

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 1  
2081 EIDSVOLL

**Telefon**  
+47

**Kontonr.**  
3207.32.37091  
**Org.nr.**  
964 950 113

**E-post**  
**Internett**  
www.eidsvoll.kommune.no

**Klageadgang:**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og 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 avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde  
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**

Råholthøyden 3 As

Vognvegen 23

2072

Dal



## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 658,50 m <sup>2</sup>		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6685091,34	Øst	619865,34	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6685092,98	619872,27	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,68		
2	6685099,22	619874,25	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,55		
3	6685103,95	619875,74	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96		
4	6685111,16	619878,02	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56		
5	6685115,9	619879,52	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97		
6	6685123,34	619881,87	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80		
7	6685125,71	619882,66	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50		
8	6685120,1	619900,4	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,61		
9	6685110,28	619897,3	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30		
10	6685110,58	619896,37	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98		
11	6685118,02	619898,72	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80		
12	6685121,82	619886,67	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,63		
13	6685114,33	619884,3	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86		
14	6685109,65	619882,82	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91		
15	6685102,42	619880,56	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57		
16	6685097,65	619879,07	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
17	6685092,64	619877,48	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26		
18	6685088,84	619889,49	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60		
19	6685093,99	619891,12	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40		
20	6685094,3	619891,22	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33		
21	6685094,81	619889,53	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77		
22	6685099,16	619890,9	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56		
23	6685105,97	619893,05	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,14		
24	6685105,21	619895,59	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65		
25	6685098,34	619893,55	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17		
26	6685093,69	619892,08	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,88		
27	6685087,35	619890,08	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,65		
28	6685050,7	619877,43	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74		
29	6685050,35	619878,56	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,18		
30	6685055,79	619880,28	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71		

31	6685060,16	619881,66	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58
32	6685067,06	619883,86	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,24
33	6685067,95	619881,05	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95
34	6685061,04	619878,85	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25
35	6685056,73	619877,49	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52
36	6685056,17	619879,16	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76
37	6685064,31	619868,52	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99
38	6685071,47	619870,78	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51
39	6685076,23	619872,29	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99
40	6685083,66	619874,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80
41	6685079,87	619886,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,58
42	6685072,44	619884,3	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,79
43	6685072,05	619885,48	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
44	6685081,24	619888,36	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63
45	6685086,91	619870,43	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,81
46	6685077,74	619867,53	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,62
47	6685072,97	619866,03	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00
48	6685065,82	619863,76	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50
49	6685061,06	619862,25	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99
50	6685056,01	619860,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30
51	6685054,5	619865,42	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00
52	6685059,55	619867,01	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29
53	6685121,49	619916,31	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,65
54	6685123,04	619904,39	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,02
55	6685127,51	619890,37	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,72
56	6685132,81	619885,03	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52
57	6685128,258	619880,311	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,56
58	6685128,01	619880,054	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,36
59	6685125,797	619877,581	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,32
60	6685125,17	619876,881	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94
61	6685126,798	619875,297	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27
62	6685121,25	619869,592	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,96
63	6685121,53	619869,33	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,38
64	6685055,77	619847,38	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,33
65	6685033,65	619880,81	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,09
66	6685047,04	619880,5	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,39

67	6685100,9	619897,52	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	56,49
68	6685100,24	619899,36	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,95
69	6685097,16	619908,91	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,03
70	6685116,09	619914,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,78



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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.06.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	04.02.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	290/40628	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	126/20, 126/20/0/1, 126/20/0/2, 126/20/0/3, 126/20/0/4, 126/20/0/5, 126/20/0/6, 126/20/0/7, 126/20/0/8, 126/20/0/9, 126/20/0/10, 126/20/0/11, 126/20/0/12, 126/20/0/13, 126/20/0/14, 126/20/0/15, 126/20/0/16, 126/20/0/17, 126/20/0/18, 126/20/0/19, 126/20/0/20, 126/20/0/21, 126/20/0/22, 126/20/0/23, 126/20/0/24, 126/20/0/25, 126/20/0/26, 126/20/0/27, 126/20/0/28, 126/20/0/29, 126/20/0/30, 126/20/0/31, 126/20/0/32, 126/20/0/33, 126/20/0/34, 126/20/0/35, 126/20/0/36, 126/20/0/37, 126/20/0/38, 126/20/0/39, 126/20/0/40, 126/20/0/41, 126/20/0/42, 126/20/0/43, 126/20/0/44, 126/20/0/45, 126/20/0/46, 126/20/0/47, 126/20/0/48, 126/20/0/49, 126/20/0/50, 126/20/0/51, 126/20/0/52, 126/20/0/53, 126/20/0/54, 126/20/0/55, 126/20/0/56, 126/20/0/57, 126/20/0/58, 126/20/0/59, 126/20/0/60, 126/20/0/61, 126/20/0/62, 126/20/0/63, 126/20/0/64, 126/20/0/65, 126/20/0/66, 126/20/0/67, 126/20/0/68, 126/20/0/69, 126/20/0/70
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	126/20, 126/20/0/1, 126/20/0/2, 126/20/0/3, 126/20/0/4, 126/20/0/5, 126/20/0/6, 126/20/0/7, 126/20/0/8, 126/20/0/9, 126/20/0/10, 126/20/0/11, 126/20/0/12, 126/20/0/13, 126/20/0/14, 126/20/0/15, 126/20/0/16, 126/20/0/17, 126/20/0/18, 126/20/0/19, 126/20/0/20, 126/20/0/21, 126/20/0/22, 126/20/0/23, 126/20/0/24, 126/20/0/25, 126/20/0/26, 126/20/0/27, 126/20/0/28, 126/20/0/29, 126/20/0/30, 126/20/0/31, 126/20/0/32, 126/20/0/33, 126/20/0/34, 126/20/0/35, 126/20/0/36, 126/20/0/37, 126/20/0/38, 126/20/0/39, 126/20/0/40, 126/20/0/41, 126/20/0/42, 126/20/0/43, 126/20/0/44, 126/20/0/45, 126/20/0/46, 126/20/0/47, 126/20/0/48, 126/20/0/49, 126/20/0/50, 126/20/0/51, 126/20/0/52, 126/20/0/53, 126/20/0/54, 126/20/0/55, 126/20/0/56, 126/20/0/57, 126/20/0/58, 126/20/0/59, 126/20/0/60, 126/20/0/61, 126/20/0/62, 126/20/0/63, 126/20/0/64, 126/20/0/65, 126/20/0/66, 126/20/0/67, 126/20/0/68, 126/20/0/69, 126/20/0/70
Seksjonering	23.05.2019	19/2601	Tinglyst	126/20 (-507,7), 126/20/0/1 (33,3), 126/20/0/2 (38,3), 126/20/0/3 (58,8), 126/20/0/4 (24,9), 126/20/0/5 (82,9), 126/20/0/36 (55,5), 126/20/0/37 (38,1), 126/20/0/38 (57,6), 126/20/0/39 (24,9), 126/20/0/40 (93,5)
Seksjonering	07.06.2019	M 22935 - 23005	14.06.2019	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
------------	----------------	---------------------	--------------------

NAVARSETE GØRAN F050383*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Glabakkgutua 16C 2070 2070 RÅHOLT	Bosatt (B)
---------------------------------	--------------------------	--------------------------------------	------------

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glabakkgutua 16C	H0204	126/20/0/44	33	1	1	1	Kjøkken

**Adresse****Vegadresse: Gladbakkgutua 16 C****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2070 RÅHOLT	Kirkesogn	02070304 Råholt
Grunnkrets	505 Lundgård	Tettsted	675 Råholt
Valgkrets	3 Eidsvoll Verk		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300663529		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	30.01.2023

**1: Bygning 300663529: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 30.01.2023****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3160,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3160,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	3508
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	3508
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	386
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	35

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.08.2017	04.01.2018
Igangsettingstillatelse	21.06.2018	08.11.2019
Midlertidig brukstillatelse	23.10.2019	08.11.2019
Ferdigattest	30.01.2023	15.02.2023

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glabakkgutua 16C	H0204	126/20/0/44	33	1	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	26,4	0	26,4	35	0	35
H07	5	328,9	0	328,9	365	0	365

H06	5	328,9	0	328,9	365	0	365
H05	5	328,9	0	328,9	365	0	365
H04	5	328,9	0	328,9	365	0	365
H03	5	328,9	0	328,9	365	0	365
H02	5	328,9	0	328,9	365	0	365
H01	5	328,9	0	328,9	365	0	365
K01	0	831,7	0	831,7	918	0	918

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 126/20

Bruksnavn		Beregnet areal	2658.5
Etablert dato	05.06.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	04.02.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6685091.34	619865.34		Ja	2658.5	