

## Tomterapport

TOMTEANALYSE · BYGGE UT EGET HUS

# Møyfrids vei 34

MATRIKKELNUMMER

1234-12/345

KOMMUNE

Fjordvik

LEVERT

16. oktober 2026

ORDRENUMMER

00000000

UTFØRT AV

Smud Arkitektur AS

### SPØRSMÅLET DU BA OSS SVARE PÅ

Jeg vurderer å bygge ut huset mot vest, men er usikker på hva jeg har mulighet til. Hvilke begrensninger for utbygging vil jeg møte på?

### SVARET VÅRT

JA, MED FORBEHOLD

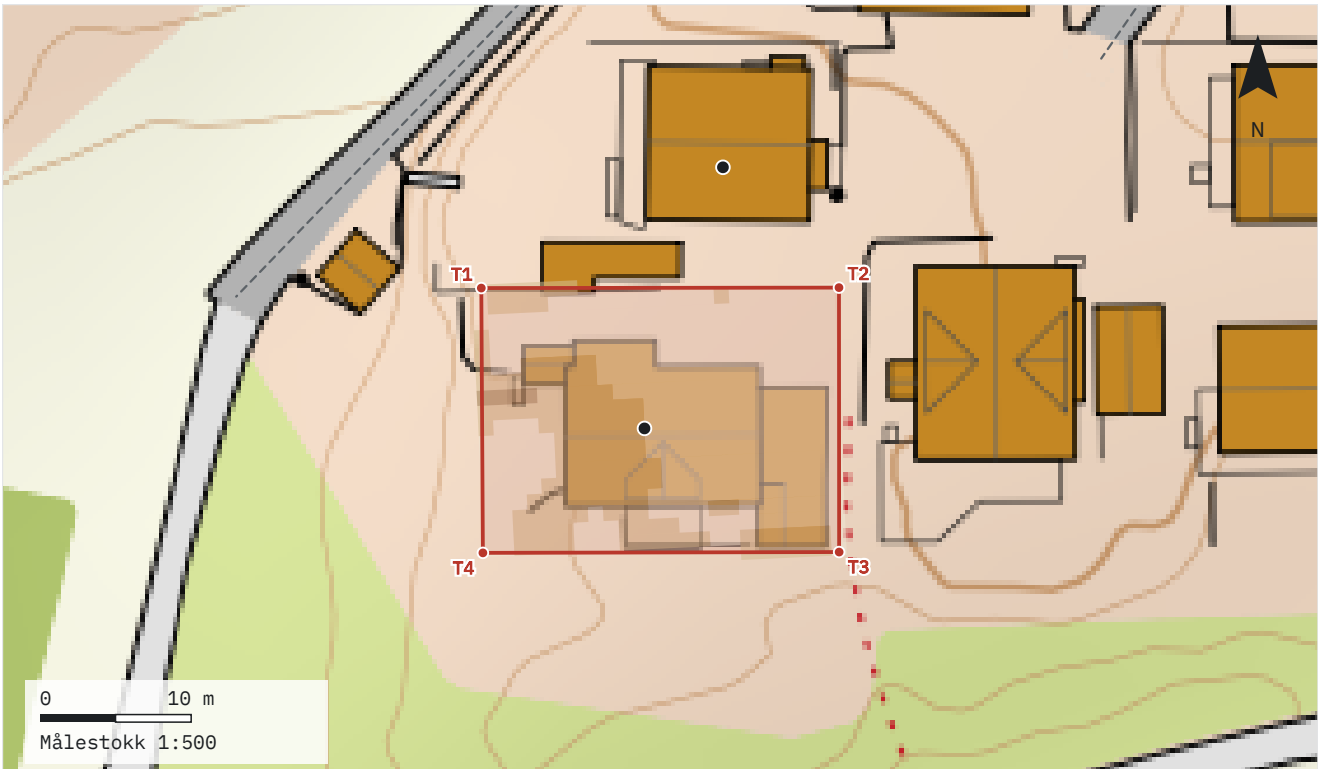
**Et lite tilbygg mot vest er mulig å søke om, men tomten er allerede bebyggt over grensen i kommuneplanen, og byggegrensen gir bare ca. 1,7 m å bygge på.**

- Kommuneplanen tillater 35 % BYA (bebyggt areal) inkludert carport, det vil si 144,9 m<sup>2</sup> på tomten din på 414 m<sup>2</sup>. Huset ble søkt med 133,6 m<sup>2</sup> i 1994, og med carporten (ca. 49 m<sup>2</sup> målt i kart) er tomten bebyggt med ca. 183 m<sup>2</sup>, omtrent 38 m<sup>2</sup> over grensen.
- Plankartet har en byggegrense 4,0 m fra vestgrensen. Husets vestvegg står ca. 5,7 m fra grensen, så et tilbygg innenfor byggegrensen kan bli ca. 1,7 m dypt. Et lite utspring på vestsiden går allerede ca. 1 m forbi byggegrensen.
- Fordi tomten er over grensen, må også et lite tilbygg søkes med dispensasjon fra utnyttelsen (pbl § 19-2). Det gjelder selv tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt.
- Mot vest ligger et regulert friområde, ikke en nabotomt. Det gjør det vanskeligere å få dispensasjon til å bygge nærmere grensen enn 4 m.
- Huset har to boenheter på samme tomt. Et tilbygg berører den andre boenheten, og eieren av den bør være med fra starten.

### VÅR ANBEFALING

Avklar først om dispensasjonen fra 1994 og ferdigattesten finnes, og hvor mye av carporten som er godkjent. Vurder så et lite tilbygg innenfor byggegrensen, og spør kommunen i en forhåndskonferanse om de vil gi dispensasjon. Alternativt kan carporten byttes mot et tilbygg, slik at du holder deg innenfor 35 %.

# Tomten



© Kartverket · Inneholder data under norsk lisens for offentlige data (NLOD) tilgjengeliggjort av Statens vegvesen.  
Bakgrunnskart © Kartverket, Geovekst og kommuner

- Eiendomsgrense
- Bygning (punkt fra matrikkelen)
- Offentlig veg
- Privat veg
- Helning under 10 %
- Helning 10–25 %
- Helning over 25 %

Detaljkart over tomten, som i Tomtesjekken, med hjørnepunktene T1–T4. Huset med carporten langs østgrensen vises i Kartverkets bakgrunnskart. Omriset som er brukt til kontroll av bebygd areal (A), og byggegrensen i plankartet (B), står med koordinater i vedlegget.

## Dette har vi undersøkt

| HVA                                                                                                         | KILDE                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tomtesjekk for eiendommen: terreng, grunn, naturfare, bygninger, sol og adkomst                             | Tomterapport, Tomtesjekk for eiendommen                                                  |
| Bebyggelsesplan for delfelt I, Møyfridlia: bestemmelser, plankart (folie) og vedtak                         | Kommunens planregister, planID 1980-01, hentet 16.10.2026                                |
| Byggegrenser, tomtegrenser og formål i plankartet, som kartdata                                             | DiBKs nasjonale arealplankart (NAP), vektorisert plankart for 1980-01, hentet 16.10.2026 |
| Kommuneplanens arealdel 2023–2038: bestemmelser om utnyttelse, garasje og overvann                          | Kommuneplan 2023–2038, planID 202301, bestemmelser korrigert 21.10.2024                  |
| Forslag til ny kommuneplan 2027–2042, bestemmelser                                                          | Høringsforslag datert 29.04.2026, kommunens nettsider                                    |
| Byggesaksarkivet: søknad om byggetillatelse 1994 med nabomerknad, og oversikt over dokumentene i sak 123/94 | Kommunens historiske eiendomsarkiv, skann 1001 og 1002                                   |

| HVA                                                       | KILDE                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nyere byggesaker (2013–2022 og fra november 2022)         | Kommunens innsyn: ingen saker på 12/345                                                             |
| Husets omriss målt i kart, og avstander til tomtegrensene | OpenStreetMap (© OpenStreetMap-bidragstere, ODbL) og Kartverkets matrikkel, regnet i EUREF89 UTM 32 |

## Hva planen sier, og hva det betyr for deg

**Bebyggelsesplan for delfelt I, Møyfridlia (planID 1980-01), med kommuneplan 2023–2038 (planID 202301) · Gjeldende.** Bebyggelsesplanen er vedtatt 15.12.1980 og sist endret 18.09.1985. Kommuneplanen er vedtatt 15.05.2023.

| TEMA               | BESTEMMELSE                                                                                                                                                                                                                                          | HVA DET BETYR FOR TOMTEN                                                                                                                                 |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utnyttelse         | «For reguleringsplaner vedtatt i perioden frem til 2008, som ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA inkludert garasje og bod.»<br>Kommuneplan 202301, § 1.19, s. 15–16                | Bebyggelsesplanen fra 1980 har ingen bestemmelse om utnyttelse, så kommuneplanens 35 % gjelder: 144,9 m <sup>2</sup> på tomten din, carporten medregnet. |
| Byggegrense        | Plankartet viser «Byggesone m/anbefalt husplassering» med byggegrense. Bestemmelsene sier at planen skal vise «bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner».<br>Plankart 1980-01, tegnforklaring; bestemmelser s. 2, § 5                     | Byggegrensen ligger 4,0 m fra vestgrensen, 4,0 m fra sør- og østgrensen og 2,0 m fra nordgrensen. Mot vest kan huset utvides ca. 1,7 m innenfor grensen. |
| Takform            | «Husene skal ha sadeltak eller former for pulttak.»<br>Bestemmelser 1980-01, s. 2, § 6                                                                                                                                                               | Et tilbygg bør ha saltak eller pulttak. Et flatt tak på et lite tilbygg kan kreve en vurdering fra kommunen.                                             |
| Høyder             | Planen har ingen høydebestemmelser. Da gjelder pbl § 29-4: gesims inntil 8 m og møne inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.<br>pbl § 29-4                                                                                                  | Et tilbygg i én etasje mot vest er langt under dette. For et påbygg må høydene på dagens hus være kjent fra de godkjente tegningene.                     |
| Garasje og carport | «Garasje/carport tillates oppført inntil 50 m <sup>2</sup> BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg.»<br>Kommuneplan 202301, § 2.3.2, s. 29 | Bebyggelsesplanen sier ikke at garasjen kommer i tillegg, så carporten regnes med i de 35 %.                                                             |
| Overvann           | «Tiltak mindre enn 20 m <sup>2</sup> BYA for eksisterende bebyggelse utløser ikke krav om endret overvannshåndtering.»<br>Kommuneplan 202301, § 1.9 a, s. 10                                                                                         | Holder du tilbygget under 20 m <sup>2</sup> , slipper du å dokumentere en ny løsning for overvann.                                                       |

## Bebygd areal (BYA): hvor mye kan du bygge?

| POST                      | AREAL                | KOMMENTAR OG KILDE                                                                                                                                                       |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bolighus med to boenheter | 133,6 m <sup>2</sup> | «Bebygd areal (brutto grunnflate)» i søknaden. Omrisset i kart gir 136,2 m <sup>2</sup> , forskjellen er takutstikk.<br>Søknad om byggetillatelse 02.06.1994, skann 1001 |

| POST                                      | AREAL                | KOMMENTAR OG KILDE                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Carport langs østgrensen                  | 49,1 m <sup>2</sup>  | Målt på kartomrisset, punkt A6–A10. Søknaden gjaldt «enebolig m/leilighet og carport», men de godkjente tegningene er ikke lest.<br>OpenStreetMap, kontrollert mot søknaden 1994 |
| Bebygd i dag                              | 182,7 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                  |
| Tillatt (35 % BYA av 414 m <sup>2</sup> ) | 144,9 m <sup>2</sup> | Tomteareal: Kartverket, matrikkelen (teig). Søknaden fra 1994 oppgir 413,9 m <sup>2</sup> .                                                                                      |
| Gjenstår                                  | -37,8 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                  |

Tomten er bebygd ca. 38 m<sup>2</sup> over grensen. Carporten regnes med i BYA etter dagens regler (TEK17 § 5-2) og etter kommuneplanens § 1.19. Uten carporten ville huset alene gi 133,6 m<sup>2</sup>, og da ville 11,3 m<sup>2</sup> gjenstå. Tallene bygger på søknaden fra 1994 og et kartomriss, ikke på godkjente tegninger, som er skjermet i kommunens arkiv. En terrasse på bakken, lavere enn 0,5 m over terrenget, regnes ikke med.

## Byggesakshistorikk

| DATO       | SAKSNR.    | TYPE                            | INNHold                                                                                                                                                                                |
|------------|------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02.06.1994 | skann 1001 | Søknad om byggetillatelse       | «Enebolig m/leilighet og carport», nybygg, to boenheter, BYA 133,6 m <sup>2</sup> og BRA 200 m <sup>2</sup> . Søkt dispensasjon for «overskridelse av byggelinje mot friområde i sør». |
| 1994       | skann 1001 | Nabomerknad                     | Naboen i øst protesterte mot utnyttelsen, at huset gikk forbi byggesonen mot sør, møneretningen, to boliger på én tomt og adkomsten til carporten over gangstien.                      |
| 24.06.1994 | 123/94     | Vedtak, tegninger, ferdigattest | Arkivet har vedtak, godkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse og en klage. Dokumentene er skjermet for offentlig innsyn og er ikke lest.                                 |

**Stemmer det som står, med det som er godkjent?** Vi kunne ikke sammenligne huset med de godkjente tegningene, fordi de er skjermet i kommunens arkiv og bare kan hentes etter en innsynsbegjæring. Det vi vet, er at søknaden gjaldt et hus på 133,6 m<sup>2</sup> med carport, og at kartomrisset stemmer med det. Arkivet har en ferdigattest eller brukstillatelse, men vi vet ikke hva den omfatter, eller om dispensasjonen mot sør ble gitt. Det bør avklares før du søker om noe nytt.

## Hvorfor tomten allerede er «full»

Bebyggelsesplanen fra 1980 styrer hvor husene skal stå, men har ingen grense for hvor mye som kan bygges. Da gjelder kommuneplanens regel om 35 % BYA for eldre planer, og carporten regnes med. En nabo viste i 1994 til en grense på 120 m<sup>2</sup> per bolig. Den står ikke i de gjeldende bestemmelsene, og vedtaket fra 1980 sier at byplanrådet ikke tok stilling til de foreslåtte utbyggingsreglene.

Med hus og carport er tomten bebygd med ca. 183 m<sup>2</sup>, mens 144,9 m<sup>2</sup> er tillatt. Alt nytt bebygd areal, også et lite tilbygg, må derfor søkes med dispensasjon fra utnyttelsen (pbl § 19-2). Kommunen kan gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene. Et lite tilbygg mot et friområde, uten nabohus som får mindre sol eller utsikt, har bedre sjanser enn et stort.

Forslaget til ny kommuneplan for 2027–2042 var på høring til 1. juli 2026. Vi fant ikke en tilsvarende 35 %-regel for eldre planer i høringsforslaget. Blir forslaget vedtatt slik, kan rammen for tomten din endre seg, men forslaget kan bli endret før vedtak, og det er dagens plan som gjelder når du søker.

Kilde: Kommuneplan 202301, § 1.19; vedtak i byplanrådet 15.12.1980, sak 12/80; høringsforslag KP 2027–2042

## Byggegrensen og friområdet mot vest

Hovedveggen mot vest står ca. 5,7 m fra tomtegrensen, og byggegrensen ligger 4,0 m fra grensen. Et tilbygg langs vestveggen, som er ca. 8 m lang, kan derfor bli ca. 1,7 m dypt, det vil si ca. 14 m<sup>2</sup>, uten å gå forbi byggegrensen. Utspringet nord på vestsiden (A2–A3) står 2,95 m fra grensen og går allerede ca. 1 m forbi byggegrensen. Vi vet ikke om det er godkjent.

Går tilbygget lenger enn byggegrensen, trengs dispensasjon også fra den. Går det nærmere grensen enn 4 m, gjelder også avstandskravet i pbl § 29-4. Mot vest ligger et regulert friområde. Kommunen legger vanligvis vekt på å holde friområder åpne, og en dispensasjon dit er mindre sannsynlig enn mot en vanlig nabotomt.

Avstandene er målt i kart med noen desimeters usikkerhet. Før du søker, bør de kontrolleres mot de godkjente tegningene eller en oppmåling.

Kilde: Matrikkelen, plankart 1980-01 (NAP) og OpenStreetMap, se vedlegget; pbl § 29-4

## Søknad, to boenheter og radon

Et tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA eller BYA, minst 4 m fra grensen, er vanligvis unntatt søknadsplikt (SAK10 § 4-1), men kan ikke bli en egen boenhet. Men også slike tiltak må følge planen (pbl § 1-6). Siden tomten er over 35 %, må du søke uansett. Tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> kan du søke om selv (pbl § 20-4, SAK10 § 3-1). Med dispensasjon er det likevel lurt å få hjelp til søknaden.

Huset er registrert med to boenheter (H0101 og H0102) på samme tomt. Et tilbygg endrer bruken av tomten som begge boenhetene deler, og eieren av den andre boenheten bør være enig. Er huset seksjonert, avgjør seksjoneringen og eventuelle vedtekter hvem som må samtykke. Det har vi ikke undersøkt, fordi analysen ikke omfatter eieropplysninger.

Aktsomheten for radon er meget høy. Nye rom for varig opphold skal ha radonforebyggende tiltak (TEK17 § 13-5), og det er et godt tidspunkt å måle radon i resten av huset.

Kilde: SAK10 §§ 3-1 og 4-1; pbl §§ 1-6 og 20-4; TEK17 § 13-5; Tomtesjekk (radon, NGU og DSA)

## Dine muligheter

### Bytte carporten mot et tilbygg

REALISTISK

Rive eller åpne opp carporten (ca. 49 m<sup>2</sup>) og bygg et tilbygg på inntil ca. 11 m<sup>2</sup> mot vest, innenfor byggegrensen.

**Vår vurdering:** Uten carporten er tomten bebygd med 133,6 m<sup>2</sup>, og 11,3 m<sup>2</sup> gjenstår innenfor 35 %. Da trengs ingen dispensasjon fra utnyttelsen. Ulempen er at du mister carporten, og tilbygget blir lite.

### Lite tilbygg innenfor byggegrensen

KREVENDE

Et tilbygg langs vestveggen, ca. 1,7 m dypt og opptil ca. 14 m<sup>2</sup>, med saltak eller pulttak.

**Vår vurdering:** Holder seg innenfor byggegrensen og 4 m-kravet, men øker en utnyttelse som allerede er over grensen.

**Dispensasjon:** Fra 35 % BYA i kommuneplanens § 1.19, etter pbl § 19-2.

## Større tilbygg forbi byggegrensen

LITE REALISTISK

Et tilbygg som går mer enn 1,7 m ut fra vestveggen, nærmere friområdet.

**Vår vurdering:** Krever dispensasjon både fra utnyttelsen og fra byggegrensen, og fra 4 m-kravet hvis det kommer nærmere enn 4 m. Mot et friområde er det lite sannsynlig at kommunen gir alt dette.

**Dispensasjon:** Fra kommuneplanens § 1.19, fra byggegrensen i plankartet og eventuelt fra pbl § 29-4.

## Påbygg eller bedre utnyttelse av loftet

KREVENDE

Mer plass i høyden i stedet for på bakken, for eksempel en ark eller et påbygg over deler av huset.

**Vår vurdering:** Øker ikke bebygd areal, og planen har ingen egen høydegrense. Om det er mulig, avhenger av dagens høyder og takform, som står i de godkjente tegningene vi ikke har sett, og av den andre boenheten.

## Risiko og kostnadsdrivere

| TEMA                                   | NIVÅ    | HVA DET BETYR                                                                                                                                                           | HVA DU BØR GJØRE                                                                          |
|----------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utnyttelse over grensen                | HØY     | Alt nytt bebygd areal krever dispensasjon, med mindre du fjerner annet bebygd areal, som carporten.                                                                     | Velg et lite tiltak, og spør kommunen i en forhåndskonferanse før du bestiller tegninger. |
| Skjermede tegninger og vedtak fra 1994 | MIDDELS | Vi vet ikke om dispensasjonen mot sør ble gitt, hva ferdigattesten omfatter, eller om utspringet mot vest er godkjent. Avvik fra det godkjente kan stoppe en ny søknad. | Be kommunen om innsyn i sak 123/94: vedtak, godkjente tegninger og ferdigattest.          |
| Friområdet mot vest                    | HØY     | Dispensasjon fra byggegrensen eller 4 m-kravet mot et friområde er lite sannsynlig.                                                                                     | Hold tilbygget innenfor byggegrensen, ca. 1,7 m fra vestveggen.                           |
| To boenheter på samme tomt             | MIDDELS | Uten enighet med eieren av den andre boenheten kan prosjektet stoppe, også privatrettslig.                                                                              | Snakk med den andre eieren tidlig, og sjekk seksjoneringen og eventuelle vedtekter.       |
| Radon                                  | LAV     | Meget høy aktsomhet. Nye oppholdsrom må ha radonforebyggende tiltak, som er en ordinær kostnad.                                                                         | Ta det med i bestillingen, og mål radon i huset i vinterhalvåret.                         |

## Spørsmål du bør stille

### Til kommunen

- Kan vi få innsyn i byggesak 123/94 for gnr. 12 bnr. 345: vedtak, godkjente tegninger og ferdigattest eller brukstillatelse?
- Ble dispensasjonen fra byggelinjen mot friområdet i sør gitt i 1994, og er carporten og utspringet mot vest

### Til naboer

- Til eieren av den andre boenheten: er du enig i et tilbygg mot vest, og hvordan er tomten fordelt mellom boenhetene?
- Til naboene: har dere innvendinger mot et lite tilbygg mot vest? Det er lurt å vite før nabovarselet.

godkjent?

- Bekrefter kommunen at kommuneplanens § 1.19 (35 % BYA inkludert carport) gjelder for tomten under bebyggelsesplan 1980-01?
- Hvordan vil kommunen se på en dispensasjon for et tilbygg på ca. 14 m<sup>2</sup> mot vest, innenfor byggegrensen, når tomten allerede er over 35 %?

## Neste steg

---

1. Be kommunen om innsyn i byggesak 123/94 (gnr. 12 bnr. 345): vedtak, godkjente tegninger og ferdigattest. Som eier får du normalt innsyn i din egen byggesak.
2. Snakk med eieren av den andre boenheten, og avklar seksjonering og hvem som må samtykke.
3. Bestem om du vil bytte carporten mot et tilbygg, eller søke dispensasjon for et lite tilbygg innenfor byggegrensen.
4. Be om en forhåndskonferanse med kommunen, med en enkel skisse, før du bruker penger på full prosjektering.
5. Søk med dispensasjon etter pbl § 19-2, med nabovarsel og begrunnelse for hvorfor fordelene er klart større enn ulempene.

### HVEM HAR GJORT ANALYSEN

#### Smud Arkitektur AS.

Weidhertz AS og Smud Arkitektur AS har et aktivt og vedvarende samarbeid. Analysen er gjort på oppdrag fra deg, og opplysningene dine deles ikke videre uten at du ber om det.

## Forbehold

---

Tomteanalysen er en faglig skrivebordsvurdering basert på offentlige kart- og plandata, kommunens byggesaksarkiv og opplysningene du har gitt oss. Det er ikke gjort befaringsmålinger på stedet, og analysen er ikke en forhåndskonferanse eller et vedtak fra kommunen. Det er kommunen som avgjør hva som kan bygges, i en byggesak. Tall for areal og høyder er hentet fra kildene som er oppgitt, og bør kontrolleres mot oppmåling og godkjente tegninger før du søker eller gir bud.

# Vedlegg: hjørnepunkter

Koordinatene er oppgitt i EUREF89 UTM sone 32 (øst, nord), avrundet til nærmeste centimeter. I dette eksempelet er alle punktene flyttet like langt, så de ikke viser en virkelig eiendom. Avstander og arealer er de samme. Tomtegrensen er fra Kartverkets matrikkel. Husets omriss er fra OpenStreetMap og viser taket sett ovenfra, med carporten langs østgrensen (A6–A10). Det er brukt som kontroll, ikke som BYA, som bygger på søknaden fra 1994. Byggegrensen er fra det vektoriserte plankartet for 1980-01. Arealene er regnet fra koordinatene.

## Tomten, 413,9 m<sup>2</sup>

| PUNKT | ØST        | NORD         |
|-------|------------|--------------|
| T1    | 500 019,63 | 7 000 026,77 |
| T2    | 500 043,31 | 7 000 025,70 |
| T3    | 500 042,50 | 7 000 008,23 |
| T4    | 500 018,92 | 7 000 009,28 |

Kartverket, matrikkelen (teig), via Tomtesjekken. Matrikkelens areal: 414 m<sup>2</sup>

## Huset med carport, omriss (A), 185,3 m<sup>2</sup>

| PUNKT | ØST        | NORD         |
|-------|------------|--------------|
| A1    | 500 025,80 | 7 000 022,74 |
| A2    | 500 022,44 | 7 000 022,89 |
| A3    | 500 022,32 | 7 000 020,33 |
| A4    | 500 025,08 | 7 000 020,20 |
| A5    | 500 024,69 | 7 000 011,97 |
| A6    | 500 037,38 | 7 000 011,38 |
| A7    | 500 037,26 | 7 000 008,71 |
| A8    | 500 041,89 | 7 000 008,49 |
| A9    | 500 042,39 | 7 000 019,17 |
| A10   | 500 037,87 | 7 000 019,38 |
| A11   | 500 037,94 | 7 000 020,72 |
| A12   | 500 030,97 | 7 000 021,04 |
| A13   | 500 031,05 | 7 000 022,71 |
| A14   | 500 025,81 | 7 000 022,96 |

OpenStreetMap (© OpenStreetMap-bidragstere, ODbL), hentet 16.10.2026. Carportdelen A6–A10 er 49,1 m<sup>2</sup>, resten 136,2 m<sup>2</sup>.

## Byggegrense i plankartet (B), 180 m<sup>2</sup>

| PUNKT | ØST        | NORD         |
|-------|------------|--------------|
| B1    | 500 023,10 | 7 000 013,09 |
| B2    | 500 038,71 | 7 000 012,39 |
| B3    | 500 039,24 | 7 000 023,87 |
| B4    | 500 023,56 | 7 000 024,58 |

Bebyggelsesplan 1980-01, juridisk linje «byggegrense» (SOSI-kode 1211), via DiBKs nasjonale arealplankart (NAP), hentet 16.10.2026