PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

LØYTNANT MØLLERS VEG 21A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Byggetegninger

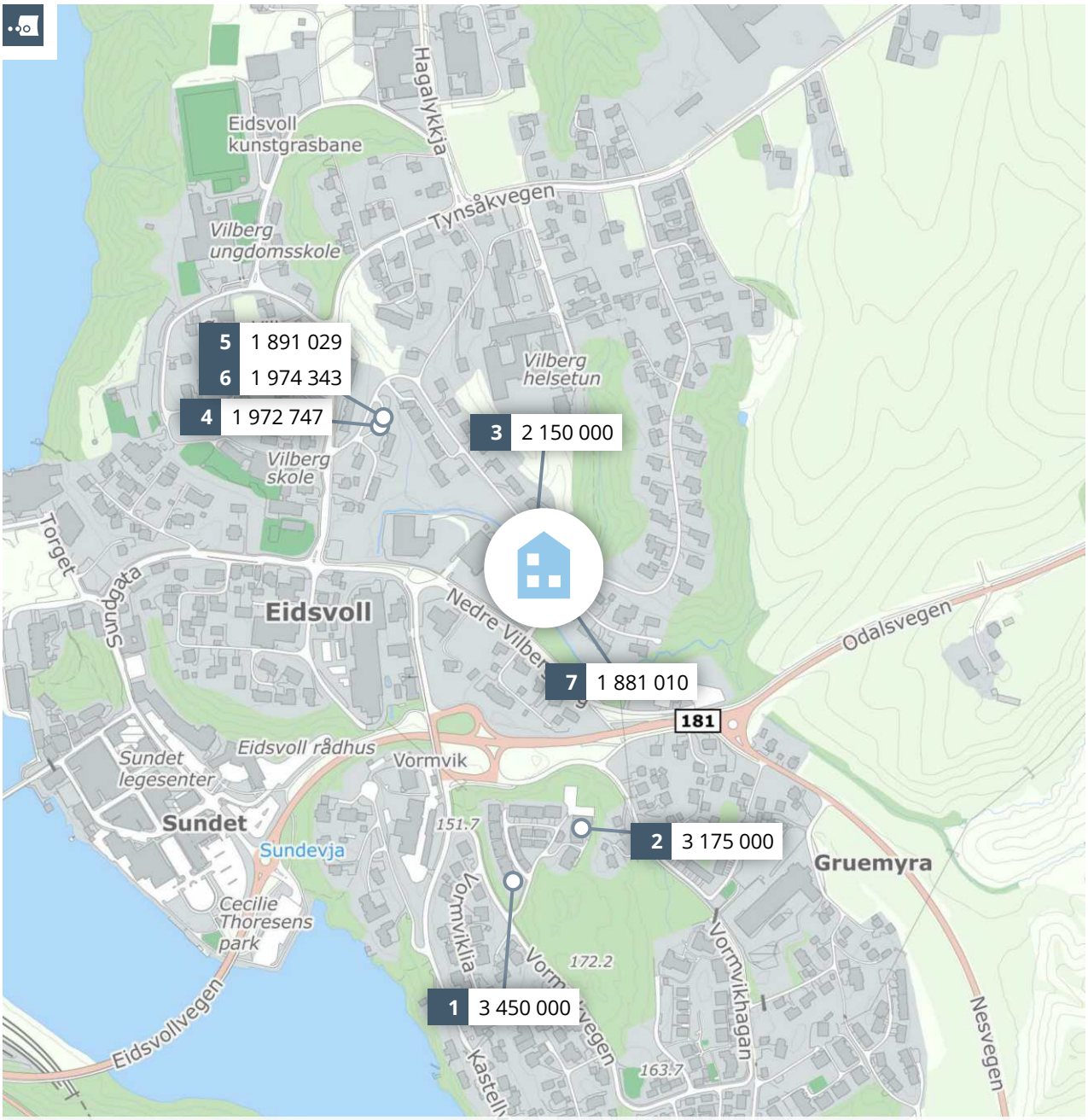
Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Kopi av festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØYTNANT MØLLERS VEG 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 06.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løytnant Møllers veg 21 A, 2080 EIDSVOLL

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1965

GNR 17 BNR 205 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3240 EIDSVOLL GRUNNKRETS VILBERG

Verdivurdert til

1 990 000

1 118	1 991 118	53 814
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	2 770
Formue	8 534
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vormvikbakken 4				21.08.2025	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**47 917**
	72 m²	2006	1. etg	2 sov						
2	Vormvikbakken 72				20.10.2025	3 290 000	**3 175 000**	0	3 175 000	**46 691**
	68 m²	2006	1. etg	2 sov						
3	Løytnant Møllers veg 19 B				13.10.2025	2 150 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**56 579**
	38 m²	1967	2. etg	1 sov						
4	Løytnant Møllers veg 7 A				02.01.2026	1 590 000	**1 590 000**	382 747	1 972 747	**61 648**
	32 m²	1963	1. etg	1 sov						
5	Løytnant Møllers veg 7 B				15.11.2024	1 500 000	**1 500 000**	391 029	1 891 029	**55 619**
	34 m²	1963	1. etg	- sov						
6	Løytnant Møllers veg 7 B				03.09.2025	1 590 000	**1 590 000**	384 343	1 974 343	**56 410**
	35 m²	1966	1. etg	1 sov						
7	Løytnant Møllers veg 21 B				12.06.2025	1 990 000	**1 880 000**	1 010	1 881 010	**50 838**
	37 m²	1967	1. etg	1 sov						

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Vilberg, ca. 1 km fra Eidsvoll sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til butikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud som gjør hverdagen enkel.

Leiligheten har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning, og passer perfekt for både førstegangskjøpere, par eller små husholdninger som ønsker en lettstelt bolig i sentrale omgivelser.

Kort fortalt:
- Lys og åpen stue med store vindusflater og utgang til vestvendt balkong
- Separat kjøkken med klassiske fronter
- Flislagt bad med gulvvarme, pusset opp i 2017.
- Koselig soverom med garderobeskap og rikelig med lys
- Sportsbod i kjeller
- Felles parkeringsplass til fri disposisjon for beboerne
- Felles vaskekjeller
- Kort vei til butikker, kafeer og restauranter
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

- Kun ca. 35 min med tog til Oslo S

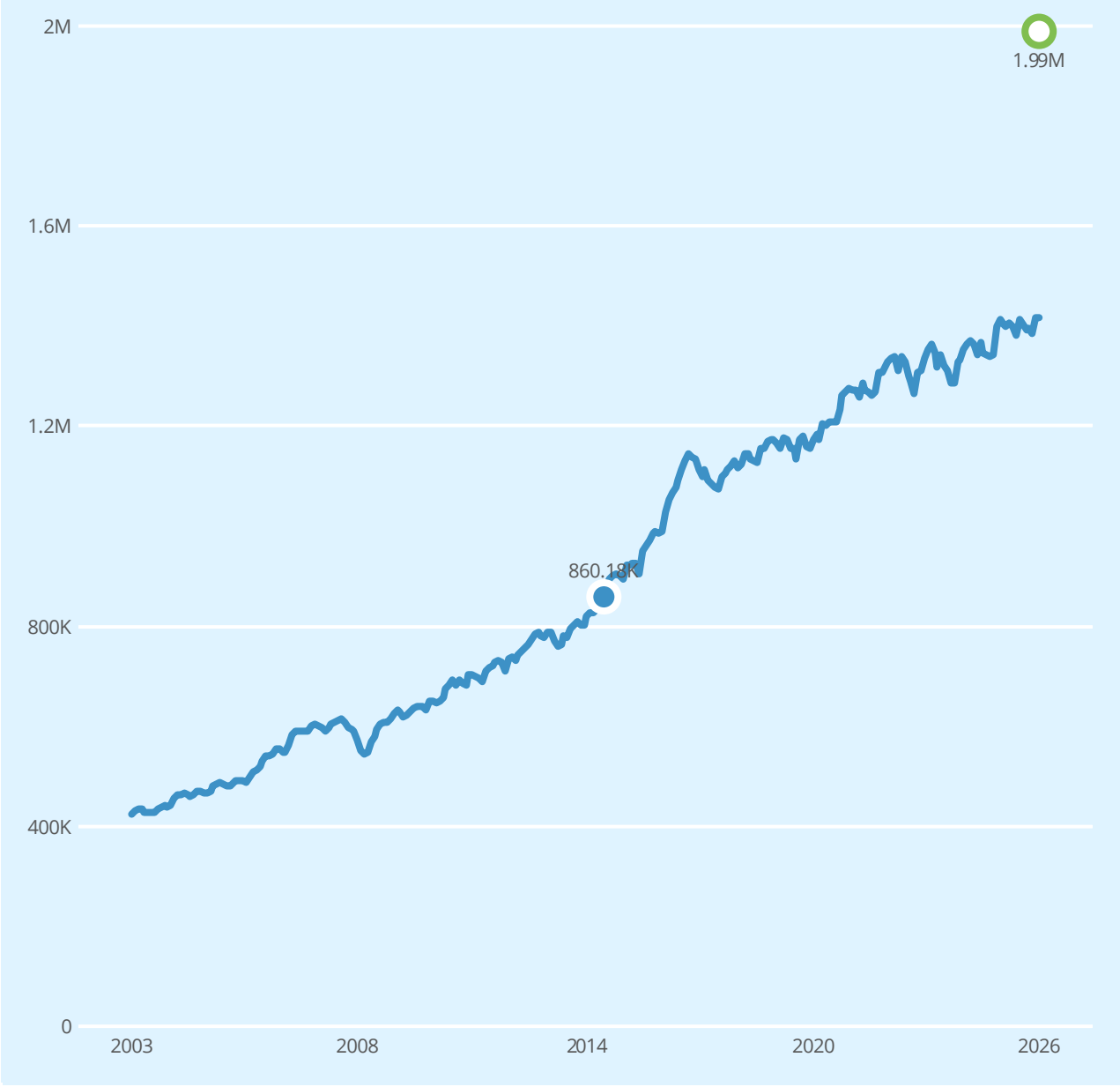
Velkommen til en hyggelig visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.12.2014	21.01.2015	12.02.2015	830 000	850 000	10 177	860 177	1
09.07.2007		09.07.2007	-	500 000	-	500 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 2080 EIDSVOLL nå

9
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 886 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
166
dager

Leiligheter solgt i 2080 EIDSVOLL siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 409 000 Prisantydning i snitt
3 292 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 075 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

53 814 Løytnant Møllers veg 21 A
Totalpris 1 991 118

50 199 EIDSVOLL kommune i snitt siste 3 mnd

Løytnant Møllers veg 21 A 2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1965
BRA:	37 m^2
BRA-i:	37 m^2
Rapportdato:	4.2.2026 (Gyldig til 4.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	9	1	1

Magnus Karlstad
E&K Takst AS
Magnus@ek-takst.no
40021977
Løytnant Møllers veg 21 A
2080 Eidsvoll

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39452

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Klemring er løs og vurderes å ha dårlig funksjon. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom.
Yttervegger	Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.
Våtrom: Bad	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Radon	Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	Yttertaket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er manglende merking av branndør.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2026

Rapportdato
4.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Vidar Wilberg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Vilberg Borettslag 2** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 05.02.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Tittel:
Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løytnant Møllers veg 21 A, 2080 Eidsvoll**

Kommunenr:	**3240**	Gårdsnr:	**17**	Bruksnr:	**205**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1965** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i Løytnant Møllers veg 21 A i Eidsvoll kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1965. Grunnmur av betong/lettklinker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med papp eller liknende. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

TOMT
Felles tomt (3354 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING
Biloppstillingsplass på felles tomt.

VEI/VANN/AVLØP
Adkomst til eiendommen via kommunal veg.
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT
Leilighet beliggende i byggets 2.etasje bestående av stue, kjøkken, bad, entrè og ett soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Parkett.
Vegg: Malte flater og malt panel.
Himling: Malte flater og malt panel.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med panelovner.

VENTILASJON
Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**37**	**37** Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, entrè og ett soverom.	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**37**	**37**	**0**	**0**	**4**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra stue til vestvendt balkong på 4 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører



Bilde viser dugg i nedre del av vindu.

Beskrivelse	
Boligen har slett entrédør. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom. Dørhåndtak på terrassedør er løs og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventileringen av boligen bør forbedres, og overflatebehandling anbefales. Stramming av dørhåndtak bør påregnes.	

6.3 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.4 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

Yttertaket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av yttertaket anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.6 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.7 Lovlighet / HMS



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er manglende merking av branndør.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

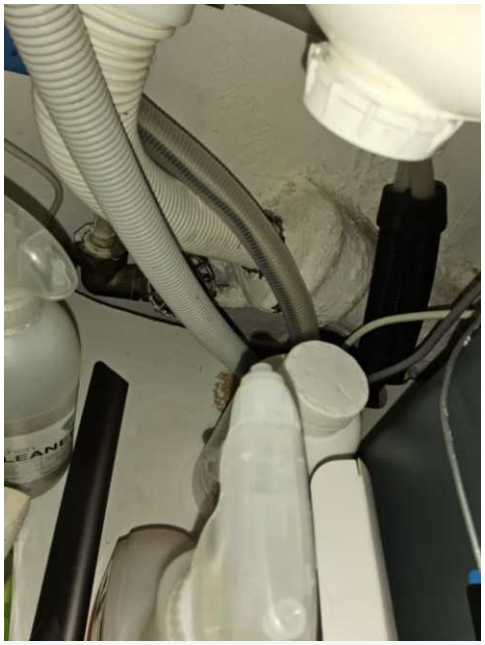
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør under oppvaskkum på

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør fremstår som skiftet etter byggeår. Eksakt tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

kjøkken.

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.9 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling. Hovedstoppekran bør kontrolleres av rørlegger.

6.10 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.11 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
116L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at badet ble renovert i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Klemring er løs og vurderes å ha dårlig funksjon. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.	
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjnisje. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 7 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av parkett.
Veggflater av malte flater og malt panel.
Himlingsflater av malte flater og malt panel.

Oppsummering **TG-1**

Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Stedvis noe ufagmessig utførelse av maling/sparkelarbeider.

6.15 Radon



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering **TG-2**

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Evdokiia Potolitsyna	Tharvesh Moideen Liyakat Ali

Gateadresse
Løytnant Møllers veg 21A

Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260023

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier gjorde det i 2017. Tatt ut alt fra bad. Skiftet rør mot kjøkken og gang.Har ordnet med tilgang for vaskemaskin og tørketrommel på gangen. Ny dør og ramme. Har lagt varmekabler på badet.Støpte golvet først. Flislagt hele badet både golv og vegger. Ny dusj, speil baderomsinnredning og toalett. Alt i samarbeid med forskjellige fagfolk.
Arbeid utført av	Rørlegger Knut Stueberg, snekker Arne Linnerud, flislegger Steinar Engebretsen og elektriker Sigvartsen Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært litt fukt i kjelleren, der vaskemaskiner og boder er. Ikke relevant for denne boligen. Ingen ting jeg har i bodene har blitt ødelagt.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gjort av forrige eier i 2017. Skiftet sikringsskap og revet ned og gjort alt det elektriske arbeidet på nytt i leiligheten. Laget opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin. Fikk økt kapasitet med strøm til leiligheten.
Arbeid utført av	Sigvartsen Elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier gjorde det i 2017. Skiftet vindu på kjøkkenet. Nytt tak på stue og bad.
Arbeid utført av	Snekker Arne Linnerud

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi bestemte oss for å ta opp lånet for vedlikehold av bygningen i det ekstraordinært møtet. Avhengig av løpetiden vil merkostnaden være 480 kr per måned over 5 år, eller 409 kr per måned over 6 år.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260023

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evdokiia Potolitsyna	eb76f7778ecb34a4827d3 9d3e42225f9be3ec396	05.02.2026 16:57:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tharvesh Moideen Liyakat Ali	446437ac2ed0793b8126a 86e28a3685477fc5561	05.02.2026 16:56:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

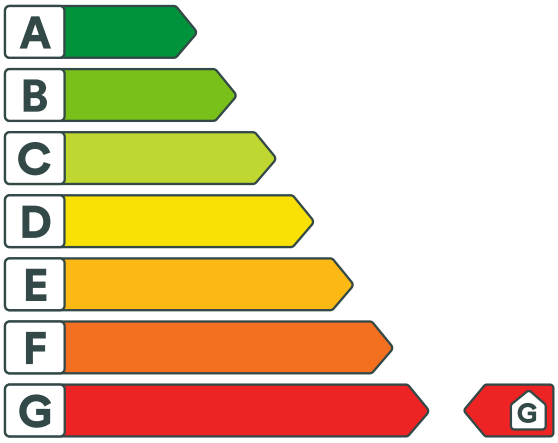
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Løytnant Møllers veg 21A, 2080 EIDSVOLL**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256496**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151712002**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **410,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **508,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 804 kWh**

Løytnant Møllers veg 21A, 2080 EIDSVOLL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Løytnant Møllers veg 21A, 2080 EIDSVOLL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 17, bnr. 205, andelsnr. 20 i VILBERG BORETTSLAG 2 i Eidsvoll
Adresse: Løytnant Møllers veg 21A, 2080 EIDSVOLL
Onr. 121260023

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2770,-

Felleskostnader inkluderer SE VEDTEKTER

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr 100%

Utestående krav: 2770 pr 30/1-26 (forfall er 2/2-26)

Forsikret i Gjensidige Polisenr 90929965 Forfall 16/12-25 Betalt 16/12-25

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det blir ekstraord. generalforsamling 4/2-26 hvor Sak er lån til vedlikehold

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

ukjent

Eiendomsmegler Merete Ruud | +47 47 31 20 54 | merete.ruud@privatmegleren.no

BRUSTAD & PARTNERE AS | Gotaasalleen 39 | 2050 JESSHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Ja

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 20

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? krever styregodkj.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? unr. oppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 6725,-

Innhenting av opplysninger Kr 5625,-

Evt. andre gebyrer Kr -

Kontonummer for gebyrer: 1503.34.21068 Vi sender faktura

Styreleder i sameiet

Navn: Anne-Berit Sandaune

Adresse: Høyth. Mollersv. 11, 2080 EIDSVOLL

Telefon: 95941035

Fax:

E-post: annebesa@online.no

Send svar til: **vge@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: Eidsvoll 2/2-26

RTEAS
Regnskap | Rådgivning
Vormavegen 15, 2080 Eidsvoll
Org.nr: 999581641 mva

Eli Hallberg

Forretningsførers stempel/underskrift

#5 #2025 Styrevedtak – opptak av lån

Sendt til: Arnfinn, Lene, Helene, Anne-Berit, Tharvesh, Ingvild

Referent: Anne-Berit

Sak:

19-25 Borettslaget tar opp lån

Eli (Eidsvoll Regnskapstjenester AS) og Anne-Berit var i møte med Romerike Sparebank ved Dag-Jørgen Finskud den 06.06.2025. Etter møtet ble det sendt ut epost til styret hvor ulike varianter av lånefinansiering ble lagt ved. Innholdet i eposten var som følger:

Tanken er at Vilberg Borettslag 2 tar opp et rammelån på inntil 1 million kroner. Når borettslaget har tatt ut det vi trenger til det mest nødvendige vedlikeholdet, kan det endres til et vanlig lån. Målet må være at vi holder lånet på et minimum, samtidig som vi får utført det vedlikeholdet vi ønsker.

Hvis vi tar ut 400.000 i år med en nedbetalingstid på 5 år, blir det månedlige beløpet 7.701 som forholdsmessig skal fordeles på 24 (300-360 kroner per boenhet).
Hvis vi i løpet av neste år tar ut inntil 700.000 vil dette øke til 13.437 kroner per måned (530-600 kroner per boenhet).

Det høres fornuftig ut at vi nedbetaler lånet over en femårsperiode, at vi holder den vanlige husleien utenom og at den indeksreguleres hvert år også i nedbetalingsperioden.

Styret ga etter dette skriftlig støtte til at dette er en god løsning og at vi går videre med opptak av lån. Styrets beslutning blir dermed at vi tar opp lån i Romerike Sparebank for å imøtekomme kravene og behovene for vedlikehold i borettslaget.

Neste styremøte: 01.09.2025

Årsmelding fra styret 2024/2025

Generalforsamlingen ble avholdt 22.05.2024 med 15 fremmøtte/stemmeberettigede.

Etter det har styret bestått av:

Styreformann Anne-Berit Sandaune, styremedlemmer Lene Clausen og Arnfinn Martinsen, samt varamedlemmer Ingvild Brekke og Helene Sars. Siste varamedlem, Jarle Eriksen, flyttet tidlig i året.

- Styret har avholdt fem styremøter etter generalforsamlingen, hvor vi også har invitert varamedlemmene til å delta for å sikre forankring.
- I Generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt en årlig husleieøkning i henhold til generell prisvekst for blant annet å sikre midler til nødvendig vedlikehold.
- Vi har holdt vedlikeholdet på et minimum dette året. Etter pålegg fra kommunen har vi utbedret stiger og stigesikring på takene og montert tilbakeslagsventiler.
- Vi fikk gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse i februar 2025. Den avdekket en del kritiske utbedringspunkter som styret har hatt og har fokus på å finne en god løsning på.
- Tre av hybelleilighetene har skiftet eier i år, en er til salgs nå.

For styret i Vilberg Borettslag 2,

Anne-Berit Sandaune // 07.05.2024

Protokoll fra generalforsamling i Vilberg borettslag 2

Onsdag 21. mai 2025
Generalforsamlingen ble avholdt på plenen utenfor Løytnant Mølles veg 19/21, 2080 Eidsvoll klokka 18.00

Til stede fra styret:

Styreformann:	Anne-Berit Sandaune
Styremedlemmer:	Arnfinn Martinsen
	Lene Clausen
	Ingvild Brekke (vara)

SAKER

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen innsigelser mot innkalling eller dagsorden.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente innkalling og dagsorden.

Valg av ordstyrer, referent, to personer til å undertegne protokollen og tellekorps

Ordstyrer:	Anne-Berit Sandaune
Referent:	Anne-Berit Sandaune
To personer til å undertegne protokollen:	Renata Ogonowska og Ingvild Brekke
Tellekorps:	Ingvild Brekke

Vedtak: Generalforsamlingen valgte de ulike rollene som angitt over.

Godkjenning av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter

Det ble registrert 10 møtende med stemmerett.

Vedtak: Generalforsamlingen fastslo antall stemmeberettigede til 10.

2. Årsmelding fra styret 2024/2025

Styreformann Anne-Berit Sandaune leste årsmeldingen fra styret som er sendt til alle, og åpnet opp for kommentarer og innspill.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente årsmeldingen fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Årsregnskap for 2024

Vi gikk gjennom årsregnskapet for 2024, og utdypet noen av utgiftspostene.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet.

Revisjonsberetning fra revisor

Revisjonsberetning er mottatt og regnskapet er godkjent av revisor.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente revisjonsberetningen for 2024.

Budsjettforslag for 2025

Styremedlem Arnfinn Martinsen gikk gjennom budsjettforslaget for 2025. Punkt 7 ble gjennomgått her.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente budsjettforslaget.

4. Spørsmål om ansvarsfrihet

Ordstyrer foreslo at Generalforsamlingen vedtok ansvarsfrihet for styret når det gjelder det godkjente regnskapet.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok ansvarsfrihet for styret.

5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jf vedtektenes § 7

I henhold til vedtektene skal det være tre styremedlemmer inkludert styreformann, og tre varamenn. Det er fremdeles et ønske om en balansering av medlemmer fra familieleilighetene og hybelleilighetene, men det har ikke lykkes oss å få det til.

Vedtak: Generalforsamlingen valgte etter dette enstemmig følgende styresammensetning:

Styreformann:	Anne-Berit Sandaune	*Gjenvalg – 1 år*
Styremedlemmer:	Arnfinn Martinsen	*Gjenvalg – 1 år*
	Lene Clausen	*Ikke på valg*
Varamenn:	Helene Sars	*Gjenvalg – 1 år*
	Ingvild E Brekke	*Gjenvalg – 1 år*
	Tharvesh Liyakat	*Ny – 1 år*

6. Eventuell godtgjøring til styret

Styrehonoraret har til nå vært på 16.000 kroner. Forslaget er at dette holdes uendret.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok forslaget over.

7. Andre saker

Vi har hatt mange og store utgifter i løpet av de siste årene, både planlagte og uforutsette. Det har ført til at vi tærer på de små reservene vi har, og at vi ikke klarer å gjennomføre jevnlig og nødvendig vedlikehold.

Til tross for økning i husleie og intensjon om å sette av midler til dette, ser vi at det stadig påløper uforutsette utgifter som følge av manglende vedlikehold og en vedlikeholdsplan gjennom flere år. Styret har fikk gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse i februar i år som viser at vi har flere graverende forhold som det haster å få gjort noe med. Vi ser derfor ingen annen utvei enn å låne penger for å gjennomføre helt nødvendige utbedringer. Dette vil vi informere mer om på Generalforsamlingen, og legge frem hva dette helt konkret vil bety for oss.

Ordstyrer hevet den formelle delen av Generalforsamlingen kl. 18:50

-- oOo--

Eidsvoll 2/6-25	Eidsvoll 2/6 2025	2/6-25
Sted og dato	Sted og dato	Sted og dato
Ingvild Brekke	Anne-Berit Sandaune (referent)	Renata Ogonowska
Ingvild E Brekke	Anne-Berit Sandaune	Renata Ogonowska

Fremmøtte:
Ingvild Brekke 13 A
Renata Ogonowska 13 D
Yassin Ibrahim 21 B
Ingrid S Engelund 13 C
Tharvesh Liyakat 21 A
Pernille Einan 21 B
Arnfinn Martinsen 11 D
Olav Granberg 19 A
Lene B Clausen 21 B
Anne-Berit Sandaune 11 A

BankID Signing
Anne-Berit Sandaune
2025-02-20

BankID Signing
Helene Sars
2025-02-20

BankID Signing
Lene Borgen Clausen
2025-02-21

BankID Signing
Arnfinn Martinsen
2025-02-21

BankID Signing
Ingvild Åsthe Engstad Brekke
2025-02-24

BankID Signing
Bjørn O. Olsen
2025-02-25

Årsoppgjør for

VILBERG BORETTSLAG 2

977316790

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		782 400	728 800
Annen driftsinntekt		86 920	98 336
Sum driftsinntekter		**869 320**	**827 136**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	-18 256
Annen driftskostnad	2	-820 896	-838 408
Sum driftskostnader		**-820 896**	**-856 664**
Driftsresultat		**48 424**	**-29 528**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 952	3 867
Annen finansinntekt		10 427	9 774
Sum finansinntekter		**13 379**	**13 641**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-5	0
Sum finanskostnader		**-5**	**0**
Netto finans		**13 374**	**13 641**
Årsresultat		**61 798**	**-15 887**
Overføringer			
Annen egenkapital		61 798	-15 887
Sum overføringer		**61 798**	**-15 887**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	320 510	320 510
Sum varige driftsmidler		**320 510**	**320 510**
Sum anleggsmidler		**320 510**	**320 510**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		666	35 339
Andre kortsiktige fordringer		36 403	35 652
Sum fordringer		**37 069**	**70 991**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 201	115 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**225 201**	**115 011**
Sum omløpsmidler		**262 269**	**186 002**
SUM EIENDELER		**582 779**	**506 512**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	180 470	118 672
Sum opptjent egenkapital		**180 470**	**118 672**
Sum egenkapital		**180 470**	**118 672**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		372 000	372 000
Sum annen langsiktig gjeld		**372 000**	**372 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 086	8 278
Annen kortsiktig gjeld		27 223	7 562
Sum kortsiktig gjeld		**30 309**	**15 840**
Sum gjeld		**402 309**	**387 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**582 779**	**506 512**

Anne-Berit Sandaune
styrets leder

Arnfinn Martinsen
styremedlem

Lene Borgen Clausen
styremedlem

Helene Sars
varamedlem

Bjørn Oskar Olsen
varamedlem

Ingvild Åsthe Engstad Brekke
varamedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring
Alle inntekter bokføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Posten det gjelder vil være posten som omhandles nedenfor.

Pensjonsforpliktelser
Det er ikke krav til pensjonsforpliktelser i selskapet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	16 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 256
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**0**	**18 256**

Mer om årsverk og lønn
Det ble besluttet på generalforsamling 2024, saknr. 7, punkt B, at styret ikke skal motta styregodtgjørelse.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	25 531	22 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**25 531**	**22 500**

Mer om ytelser til revisjon
Honorar til regnskapsførsel/forretningsfører består av:
Samlet honorar, kr 61 233,-

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	320 510
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**320 510**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	**320 510**

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler
Balanseført verdi av eiendommene er lavere enn borettsinnskuddet. Dette er kun regnskapsteknisk og man kan med sikkerhet si at virkelig verdi er betydelig høyere.

Balanseført verdi gjenspeiler anskaffelseskostnad for borettslaget ved etablering/stiftelse i 1966.

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	118 672	118 672
Årsresultat	61 798	61 798
Egenkapital 31.12.2024	**180 470**	**180 470**

Disponible midler

A Disponible midler fra foregående årsregnskap	170 160
B Endring i disponible midler	
1. Årets resultat	61 798
C Disponible midler	231 958

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	37 068
Kontanter og bank	225 200
Kortsiktig gjeld	-30 310
Disponible midler 31.12	231 958

Vedlikehold og avsetning

Borettslaget kostnadsfører kostnader til vedlikehold av rørsystem.

Borettslaget kostnadsfører slike anskaffelser løpende da det ikke ansees som påkostninger. Det forsøkes i budsjettene å hensynta kjent vedlikehold og eventuelt tilpasse felleskostnader til dette.

Annen driftskostnad

Heftelser
Det er på bygget registrert en obligasjon på kr 372 000,-.

Antall leiligheter

Borettslaget består av 24 andeler, fordelt på 16 hybelleiligheter og 8 familieleiligheter.

Antall leiligheter	Innskudd per leilighet	Totalt
16 hybelleiligheter	12 500	200 000
8 familieleiligheter	21 500	172 000
Sum		**372 000**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Budsjett 2025

Vilberg Borettslag 2

		Resultat	Budsjett
Konto	**Kontonavn**	**2024**	**2025**
3110	Innkrevd felleskostnad	782400,00	885600,00
3115	Viderefakturert eiendomsskat	86920,00	90000,00
5010	Honorar		
5330	Godtgj.styrer,	0,00	16000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	0,00	2256,00
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	299806,00	350000,00
6340	Lys, varme	46556,00	55000,00
6390	Snørydding/gressklipping	41500,00	45000,00
6420	Leie datasystemer	12806,00	13000,00
6490	Festeavgift	24665,00	25000,00
6540	Inventar	2947,00	3000,00
6600	Rep./vedlikehold bygninger	70224,00	100000,00
6620	Rep./vedlikehold utstyr	10375,00	2500,00
6700	Revisjonshonorar	25531,00	30000,00
6705	Regnskapshonorar	61233,00	65000,00
6790	Annen fremed tjeneste	5910,00	6000,00
6800	Kontorrekvisita		
6790	Drift av hjemmerside		
6900	Telefonkostnad pga brannvars	8078,00	9000,00
7500	Forsikringspremier	118959,00	120000,00
7750	Eiendomsavgift	86917,00	90000,00
7770	Bank og kortgebyrer	5032,00	5000,00
7790	Annen kostnad	358,00	
	Sum inntekter	869320,00	975600,00
	Sum kostnader	820897,00	936756,00
	Driftsresultat	**48423,00**	**38844,00**
	Finans		
8050	Annen renteinntekt	2952,00	3000,00
8070	Annen finansinntekt (Gjensidige)	10427,00	10500,00
8170	Finanskostnader	-5,00	
	Netto finans	13374,00	13500,00
	Årsresultat	61797,00	52344,00

TIL ANDELSEIERNE I VILBERG BORETTSLAG 2

ORIENTERING OM BOFORHOLDENE I BORETTSLAGET.

- Vilberg Borettslag 2 ble innflyttingsklart i 1967/68.
  Det består av 4 rekkehus med i alt 8 leiligheter a 4 rom + kjøkken,og 16 mindre leiligheter a 1 rom + kjøkken.
- Vedtektene er utformet i tråd med "Lov om Borettslag".
- Borettslaget er ikke tilsluttet boligbyggelag.
- **Det er ikke ansatt vaktmester.**
- **Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men styret vil ta imot evt. søknader angående dette, og vise lemplighet.**
- Husleien skal dekke utgifter som : Bygslingsavgift, vann- og kloakkavgift, renovasjon, forsikring av bygninger, administrasjon samt ytre vedlikehold.
- Borettshaverne er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene,herunder ovner/ elektriske panelovner, varmtvannsberedere, samt elektriske anlegg. Forsikring av innbo og løsøre er også den enkeltes ansvar.
- Borettshaverne er også ansvarlig for plenklipping, snørydding og lignende.
- I hybelhusene betaler borettslaget for strøm til utelys, lys i ganger, kjeller, samt kontakter for vaskemaskiner i vaskekjeller. Disse skal bare brukes til vaskemaskiner.
- Eventuelle kontakter i kjeller til andre formål, for eksempel frysere, må tilknyttes den enkeltes strømmåler, og arbeidet må være utført av fagmann.
- Ventilene i kjellerne skal holdes åpne hele året. Vaskerommet må holdes frostfri ved hjelp av varmeovner.
- Er det problemer med avløp/ det elektriske anlegget, våtrom eller kjøkken må styret få beskjed om dette. Andelseieren må kontakte en autorisert håndverker selv. Styret må få beskjed om dette for å godkjenne arbeidene.
- Renhold og orden i ganger, trapper og kjeller er beboerne ansvarlige for.
- Ved salg av leiligheten skal det gis beskjed til styret ved formannen, som underretter de øvrige andelseierne, da disse har forkjøpsrett. Salg til andre kan ikke finne stede før mottatt beskjed om at ingen andelseiere er interessert. **Ved salg av leiligheten må denne orientering legges fram for kjøper.**

Styret 10.10.06

Bolig- og eiendomssetaten
Rett kopi: A.G. Sæn

BBL

4.2
21 - 6 - 60

VEDTEKTER

for

Lilberg ..... BORETTSLAG 11

tilknyttet

Det Sentrale ..... BOLIGBYGGELAG.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. mai 19. 60.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Lilberg borettslag 11 borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Eidsvoll kommune.

Borettslaget er tilknyttet Det Sentrale boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler — Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med §§ 5 og 13 tredje ledd i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett. Borettslagets styre drar omsorg for at andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 2 andre medlemmer med like mange varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamann. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier. Før slike vedtak blir satt i verk, må det foreligge godkjenning fra boligbyggelaget.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. juni

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

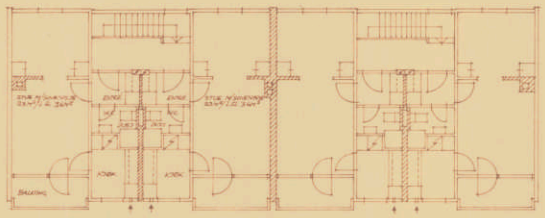
§ 14. Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

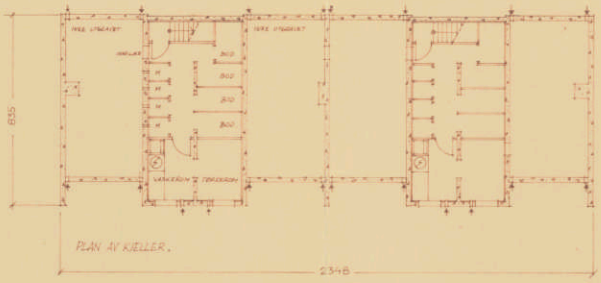
Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 15. Forholdet til borettslovene.

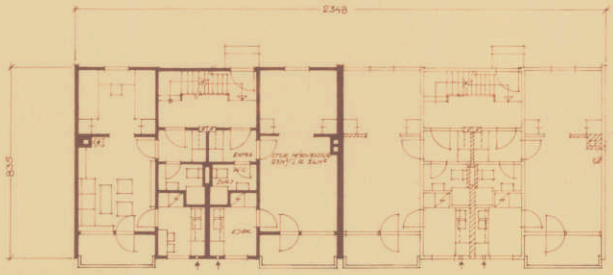
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



PLAN AV 2. ETASJE.



PLAN AV KJELLER.



PLAN AV 1 ETASJE.

OPPDRAGSGIVER
VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
HYBELHUS
REPR. 2.

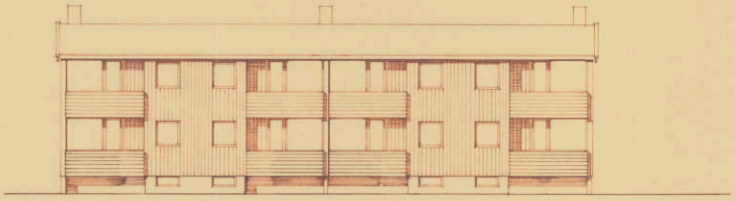
TEGNINGSTITTEL
PLANER.

SKAL 1:100
27/11 -64
O.W.

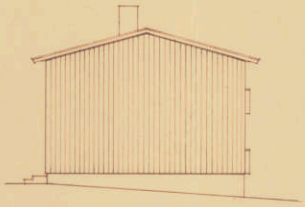
TEGNINGSNR.
6430-03



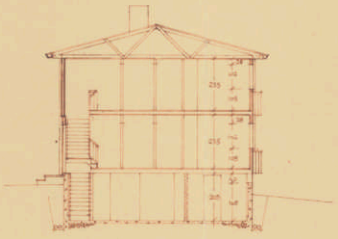
INNGANGSFASADE.



HAGEFASADE.



GAVL.



SNITT.

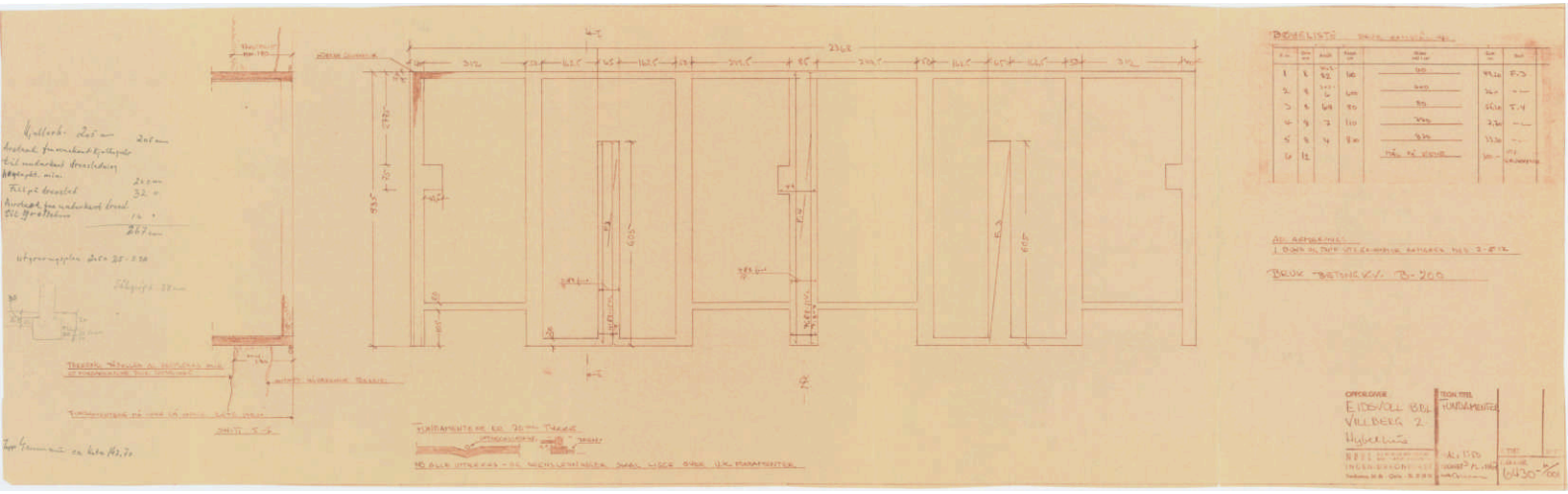
OPPDRAGSNR.
VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
HYBELHUS.
REPR. 2.

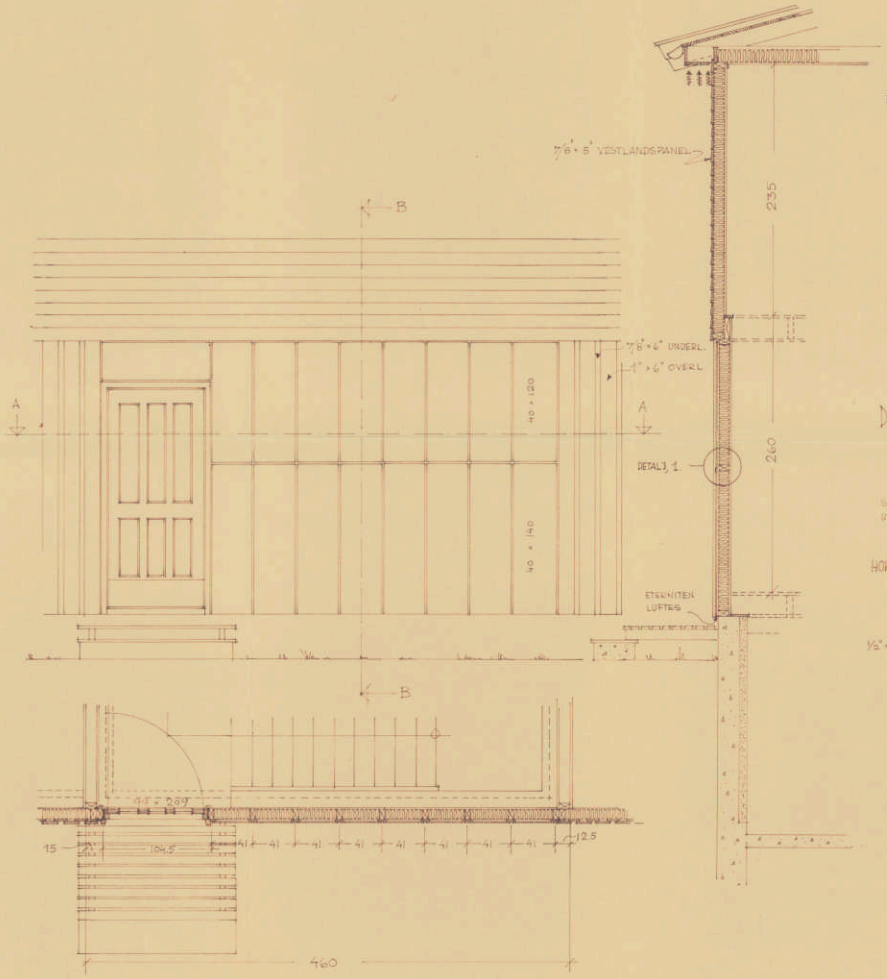
TEGNINGSINNH.
FASADER
OG
SNITT.

MÅLESTOKK 1:100
DATO 27/11 64
TEGNET O.W.

BESTILT DATO

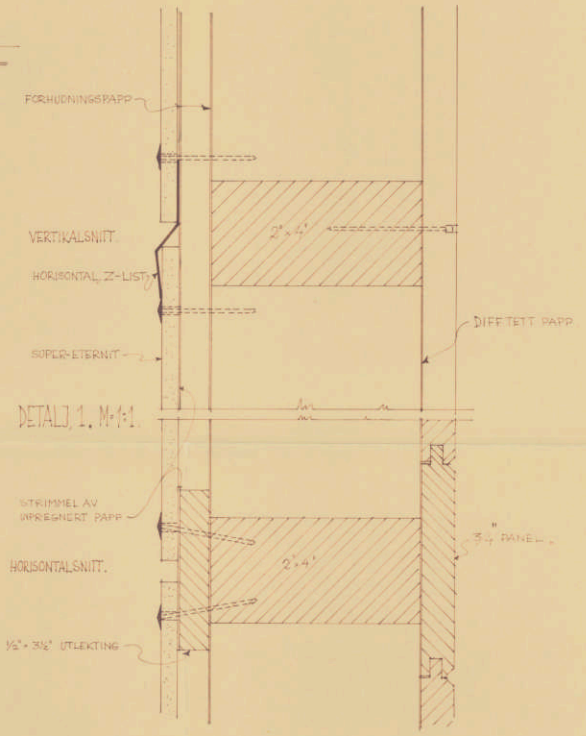
TEGNINGSNR.
6430-02


BETELISTE
BRUK BETONG K.V. B-20 S
OPPDRAGET
EIDSVOLL BRL
VILLBERG 2.
UTARBEIDET
TEGN TITTEL
FUNDAMENTER
SKALA 1:50
DATO
TEGN. NR.
6435-100



SNITT A-A.

SNITT B-B.

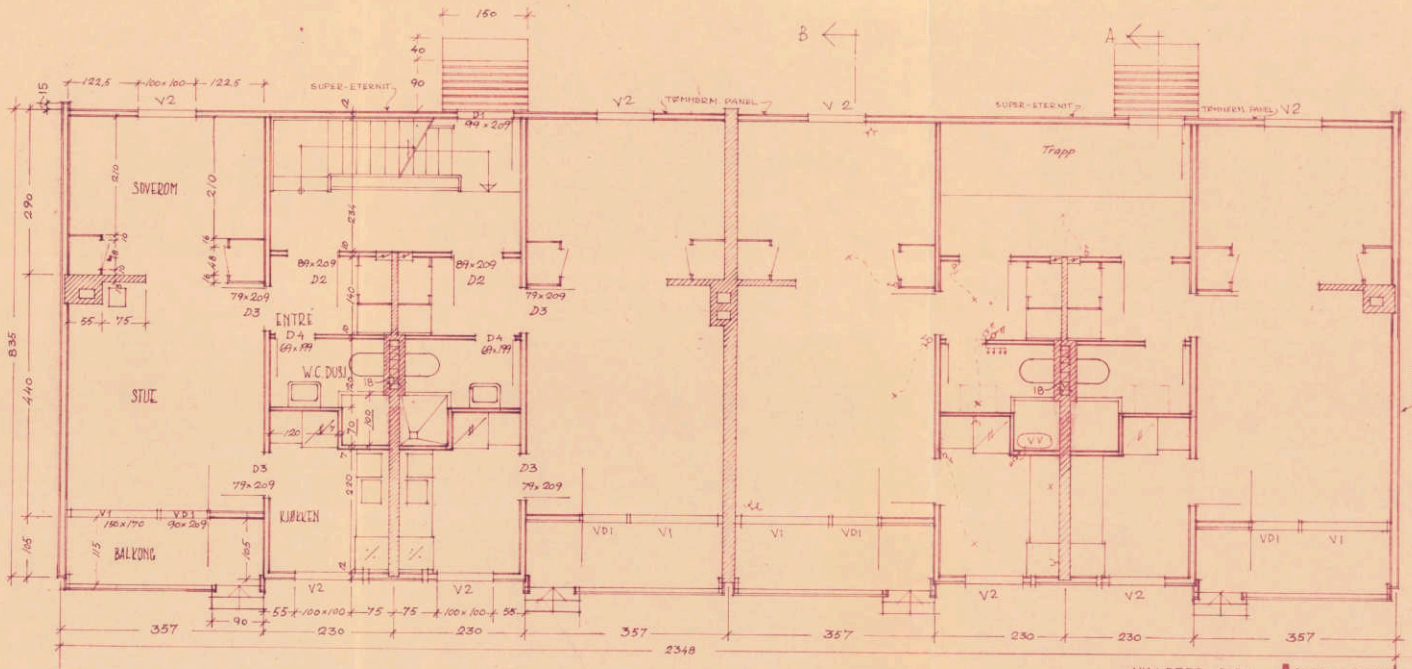


OPPDRAGSNAVN
VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
HYBELHUS
REPR. 2

TEGNINGSINNHOLD
SKJEMA AV INNGANGS-PARTIET.

M 1:1-1:20
3 12 64
O.W.

6430-09



Dør og vindusmål er karmmål
4 stk. like leiligheter.

VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
HYBELHUS
REPR. 2

PLAN 1. ETASJE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 34-36, Oslo, Tlf. 27 25 10

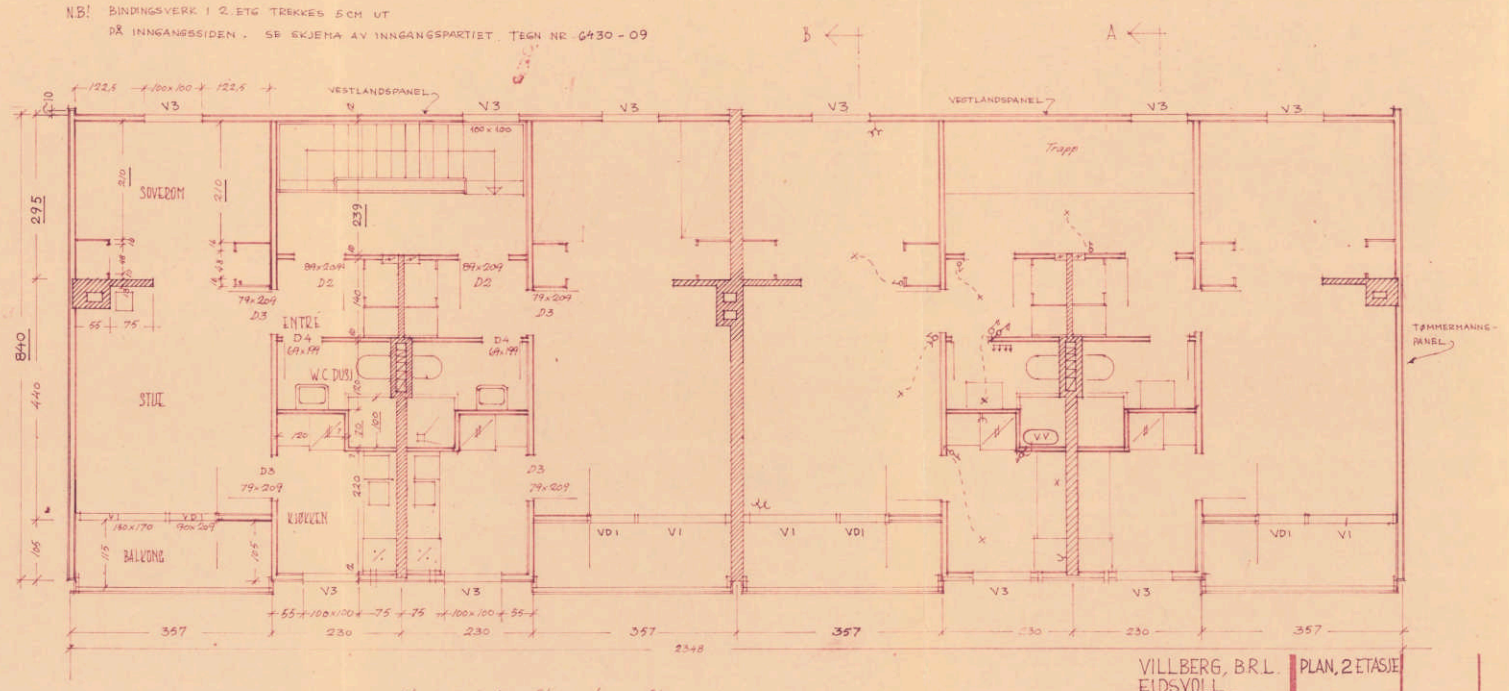
MÅL: 1:50
TEGNET 7/10 1964
IGH.O.W.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6430-06

HUS NR. 3-4

N.B! BINDINGSVERK I 2. ETG. TREKKES 5 CM UT
PÅ INNGANGSSIDEN. SE SKJEMA AV INNGANGSPARTIET. TEGN NR. 6430-09



Dør og vindusmål er Lysmål
4 stk. like leiligheter

HUS NR. 3 - 4.

VILLBERG, B.R.L.
EIDSVOLL
HYBELHUS
REPR. 2.

PLAN, 2 ETASJE

NBBL A.L. NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 89 B, Oslo 5, Tlf. 60 [illegible]

MÅL: 1:50
TEGNET 7/10 1964
IGNLOW

RETTET | DATO

TEGN NR
6430-07

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løytnant Møllers veg 21A, 2080 EIDSVOLL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 354 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_2 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 2 754 m^2 **KPHensynsonenavn** aktsomhetssone flom **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 478 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Delareal	876 m^2
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavn	a_SE

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728200
Navn	Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2583/Reguleringsbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Delareal 875 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_2 **Faresone** Flomfare
	Delareal 875 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om tilrettelegging for vannbåren varme
	Delareal 868 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Vedtatt dato:12.03.2019
Dato for siste endring:
30.04.2019 (se notat jp. 235)
16.03.2020 (jf. vedtak 10.03.2020)
26.04.2021 (jf. vedtak 26.04.2021, saksnr 20/9377-52)

PlanID 023728200

Områderegulering for Eidsvoll sentrum

Reguleringsbestemmelser datert: 12.02.2019

1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Eidsvoll sentrum.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Hvor ikke annet er vist på plankartet er byggegrense som angitt i pbl. §29-4.
Grensene gjelder også for tiltak under og over bakken (detaljer avklares i detaljregulering).

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2016) skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

2 Avvikssone - bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
Arealer avsatt til arealformål «bebyggelse og anlegg»:
- Alle boenheter innenfor avvikssonen H210_1 skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Kommunen kan i enkelttilfeller vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger i rød sone dersom det ikke blir etablert flere boenheter. Kommunen kan også regulere eksisterende boliger i rød sone til boligformål.

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 opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. 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 Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering.

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift.

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 de til enhver tid gjeldende kommunale normer. Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende.

2.6 Anleggspeioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

1 Geoteknikk

Det må ved utarbeidelse av detaljregulering gjennomføres geotekniske vurderinger. NVEs Veileder 7/2014 eller nyere legges til grunn. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdets stabilitet dokumenteres. 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 Flom

Store deler av Eidsvoll sentrum er fareutsatt for flom. Områdene som er utsatt for 200-årsflom (kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,5) er vist som Faresone H320_1 i plankart, i samsvar med NVEs flomsonekart. Se også pkt. 13.1.

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

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 13.7.

Temakart for «Kulturminner -og miljøer» og 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.

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 Krav om undersøkelser som del av detaljregulering (§ 12-7 nr. 12)

1 Mobilitet

Ved detaljregulering skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.
Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

2.12 Energi

Utbyggere skal tilstrebe økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og plusshus.

Så mange takflater som mulig skal benyttes aktivt som grønne tak til eks. uteområder, solenergi osv. Dersom man ikke bebytter takflater som grønne tak skal dette begrunnes.

2.13 Klima og miljø

Utbyggingen skal være mest mulig fossil –og utslippsfri.

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 m2 eller mindre, kreves det ikke detaljregulering.

Utbygging innenfor felter B6, B7, B8, BKB5, BKB6, BAA2, og BS5 (med tilhørende grøntområder og infrastruktur) i tråd med bestemmelser til de aktuelle felter, er unntatt plankrav.

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 byromdannelse.

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

4.1 Utforming

1 Tiltak skal utformes bevisst sett hen til Vorma, Sundtoppen og landskapsformasjonene i øst i planområdet, på en måte der material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. Eidsvoll status som et historisk tettsted og knutepunkt skal understrekes.Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebes god arkitetektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha, herunder økt bruk av tre.

2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

3 Lysforhold (dagslys) vurderes sammen med skjerming for innsyn. Boenhetende skal ha gode lysforhold også der det er behov for skjerming for innsyn.

4 Beplantning og grøntområder skal ha innslag av stedegne insetksvennlige og allergivennlige planter.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

1 Utnyttelsesgrad beregnes etter «Grad av utnytting - H-2300 (2014)»

2 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Hovedprinsippet som skal følges er at det skal legges til rette for høy arealutnyttelse innenfor planavgrensningen.

3 Høyder for bebyggelse er regulert i tabeller under enkelte underformål. I tillegg er prinsipper ytre rammer for byggehøyder vist i temakart for «Bygningsmiljø –og høyder» retningsgivende. De skal konkretiseres i kotehøyder angitt i meter i detaljregulering.

4 Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder som gir en gjennomsnitts byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

- Høyder fastsatt med angivelsen av et etasje-intervall skal tolkes slik:
  $Gjennomsnittlig\ etasje^{1} = \frac{Etasje\ \min + Etasje\ max}{2}$

[1] Beregnet utifra hvert enkelt byggverks fotavtrykk, også uttrykt ved BTA. Om en da vil finne ut om et felt oppfyller kravene kan en bruke følgende formel: $Gjennomsnittlig\ etasje\ i\ et\ felt = \frac{BTA1*etasjer+BTA2*etasjer+BTAn*etasjer}{(BTA1+BTA2+BTAn)}$

4.3 Leilighetsstørrelse

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

2 Kriterier for vurdering av avvik:
I større utbyggingsområder kan kommunen vurdere leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønske om variasjon i boligstørrelsene.
Krav til andel leilighetsfordeling kan avvikes for boligprosjekter som innebærer rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tap og ved konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).

4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helthetlig 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 MFUA. Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m^2 pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m^2 pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m^2 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 for aktuelle alders- og brukergrupper i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

1 <u>Arealkrav</u>
Det vises til temakart for «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning». Temakartet gjøres juridisk bindende.

2 <u>Lokalisering</u>
Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.
For sentrumsformål og offentlig tjenesteyting kan kommunen vurdere at inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

3 <u>Helning, form og struktur</u>
Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 <u>Leke areal</u>
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.

5 Fritaksordning

Innenfor områder med krav om minimum 18m2 MFUA, slik vist på temakart «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning», kan 50% av prosjektets MFUA unntas fra krav om at felles uteoppholdsareal skal realiseres på egen tomt. Innenfor områder med krav om minimum 10m2 MFUA, kan prosjekt helt unntas fra krav om at felles uteoppholdsareal skal realiseres på egen tomt. Her kan fritaksordningen benyttes.

- Erstatningsarealet skal ligge i hensiktsmessig nærhet og ha trygg tilkomst.

Jf. Rekkefølgebestemmelse for fritaksordning 15.2.

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	0,8	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,8*/1	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. avdeling	3	4	3

*Det vises til temakart for «Krav til parkering», 0,8 i indre område og 1 i ytre område.

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. Dersom det ikke er mulig å etablere parkering på egen grunn kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplasser dekkes gjennom parkering utenfor egen eiendom. Kommunen

kan også samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen i henhold til det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.

4 Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering.

5 I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; minimum en plass skal avsettes.

6 El-anlegget til boligbygg med felles parkeringsanlegg skal dimensjoneres slik at det kan legges frem ladepunkter til alle p-plasser.

7 I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Andel kan vurderes justert ved detaljregulering.

8 I parkeringsanlegg for byggeprosjekter som omfatter mer enn 25 boliger skal det settes av minst tre plasser til bildeleordning. Flere byggeområder kan gå sammen om slike ordninger.

9 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

10 Innkjøring til parkeringskjeller bør unngås i flomsoner.

11 Der hvor parkeringskjeller etableres i flomsone, kan kommunen kreve et beredskapsopplegg.

12 Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder/gjesteparkering, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

4.8 Tilrettelegging for sykkel

1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkleplasser skal vurderes ved detaljregulering.

2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Følgende er krav til byggesøknad etter denne planen.

1 <u>Utomhusplan</u>
Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming. Med hensiktsmessig målestokk tilpasset det aktuelle tiltak skal følgende som et minimum vises:
- all ny bebyggelse (plassering og fotavtrykk)
- nødvendig privat og felles uteoppholdsareal
- terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger)
- adkomst
- renovasjon og parkering for bil og sykkel

Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

2 <u>VA</u>
Det skal foreligge VA-rammeplan som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

5. Boligbebyggelse (B1-B9)

5.1 Bebyggelse og høyder

Felt	Type bebyggelse	Maksimal kotehøyde	Annet

B1	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
B2	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	15 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper. Høyder skal tilpasses terrenget.
B3	Konsentrert småhusbebyggelse: vertikaldelt bebyggelse	15 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
B4	Blokkbebyggelse	Kote + 137,5	
B5	Blokkbebyggelse	Kote + 147 (fra K + 129)	
B6	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	Endring 26.04.21: Alle koter økes med 0,3 m (som følge av hevet parkeringskjeller ifm. nye sikkerhetsmarginer /flomkrav NVE).
B7	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B8	Blokkbebyggelse/ signalbygg	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B9	Blokkbebyggelse	Kote + 143 (fra K +125)	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

5.2 B1

Feltet er ferdig utnyttet.

5.3 B2

1 Utbygging av området må ses i sammenheng med fremtidig bruk av BS2 og BKB1 og dets tilhørende grønnstruktur og infrastruktur.
2 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet til elva.
3 Ved detaljregulering som omfatter eksisterende sti mellom Skjoldnestangen (BS2) og Kastellvegen, skal denne erstattes med offentlig gang/sykkelveg. Gang- /sykkelvegen skal utformes og etableres iht. gjeldende kommunal vegnorm.
4 Ved detaljregulering skal det legges til rette for at Vilbergbekken føres gjennom området i åpent løp.
5 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.

5.4 B3

1 Eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/40), kan uten plankrav tillates oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Eksisterende stiforbindelse mellom Sundgata og prost Krags veg (GF3) skal tas hensyn til ved detaljregulering av aktuelle felt innenfor B3.
3 %-BYA = 25 %
4 Unntak fra plankrav gjelder kun ved bygging av eneboliger.

5.5 B4

Feltet er ferdig utnyttet.

5.6 B5

Stiforbindelse til Sundtoppen tillates etablert innenfor feltet.

5.7 B6,B7,B8, BKB5-BKB7

1 Utnyttelse

- Felt B6
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B6 %-BYA = 55 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

- Felt B7
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B7 er %-BYA = 50 %.
  Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 35 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

- Felt B8
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B8 er %-BYA = 65 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

BG1-2 under ferdig bearbeidet terreng, eller med overliggende uteoppholdsareal, skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

2 Plassering og høyder
Der byggegrense ikke vises er formålsgrense lik byggegrense.
Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygde sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

Tekniske installasjoner og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,5 meter over regulert maksimal byggehøyde, og tilbaketrukket fra fasaden med minst installasjonens/oppbyggets høyde.

3 Utforming
Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler. Fasader skal ha kvalitativt høy materialstandard, og det skal være variasjon i form av høyder og sprang.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass eller annen åpen og gjennomsiktig konstruksjon, eller trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.
Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

4 MFUA

- Krav til størrelse og type:
  Tak kan medregnes i MFUA. Minst 60 % av leke- og uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller lokk.
  Det vises til 4.6.

- Utomhusplanen skal vise:
  Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene med en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Mindre konstruksjoner som evtentuelt støttemurer, levegger, pergolaer, sykkelparkering og lysthus.

- Krav til uteoppholdsarealet:

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike alders grupper. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr, samt lekeapparater. Allmennheten skal sikres tilgang til felles uteområder.
Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Det skal etableres variert møblering, god belysning langs promenade og på utearealer og kantstein langs gangarealer og bed.

- Det skal tilstrebes blågrønn overflatefaktor = 0,8.

5 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1-2)
Innenfor byggegrenser som vist på reguleringskart – Vertikalnivå 1, tillates etablering av underjordisk anlegg.

6 Avkjørsler, frisiktsoner og adkomstveg
Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen. Stoppsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot SKV3 skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2) Siktkrav ved SKV4 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 kjørebanenivå.

Eiendom Gnr 16 Bnr 65 med enebolig får tillatelse til kjøreadkomst på ny adkomstvei til 16/66, 16/68 og 17/300 så lenge boligen ikke utvides eller endres.

7 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.
Det skal legges til rette for tilknyttning til fjernvarme for alle delfelt (B6-B8).

8 Kombinerte formål – bolig/tjenesteyting (BKB5-BKB6)
I 1. etasje tillates kun tjenesteyting (bevertning, restaurant eller kafe) innenfor BKB5-BKB6. Det er åpnet for bygging av «signalbygg» innenfor felt BKB5. Øverste etasje skal avsettes til publikumsrettet formål.

9 Forurenset grunn
Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

5.8 B9
Feltet er ferdig utnyttet.

6 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

6.1 Type bebyggelse
Innenfor feltet tillates kun oppført eneboliger, med én boenhet på hver tomt, med tilhørende garasjer og uthus/boder.

6.2 Grad av utnytting
1 Tillatt prosent bebygd areal % BYA = 20 %, jfr. H2300 veiledning "Grad av Utnyttelse".
2 Maksimal mønehøyde er inntil 9 m over ferdig planert terreng, maksimal gesimshøyde er inntil 7 m over planert terreng.

6.3 Utforming
1 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
2 Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.

7 Sentrumsformål (BS1-BS9)

7.1 Bebyggelse og høyder

For sentrumsformål, unntatt felt BS3, beregnes én etasjehøyde i første etasje til 5 meter, andre etasje og videre 3 meter.

Felt	Formål	Maksimal kotehøyde	Annet
BS1	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	17 m over gjennomsnittlig planert terreng*. 26 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	1.etasje skal være minimum 4,6 meter. Inndeling vises i temakart for Bygningsmiljø –og høyder.
BS1W	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	26 m over gjennomsnittlig planert terreng*. *Signalbygg: K + 170*	1.etasje skal være minimum 4,6 meter. Byggehøyder skal trappes ned mot Wergelands gate.
BS2	Bolig/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/hotell /kulturhus	*K +143* *(fra K +126)*	1.etasje skal være minimum 4,6 meter
BS3	Bolig/ forretning/kontor /tjenesteyting/ bevertning/	Bevaringsverdig bebyggelse Eksisterende mønehøyder og gesimshøyder beholdes	Eksisterende takform, fasader og etasjetall opprettholdes.
BS4	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Eksisterende bebyggelse. Byggehøyder opprettholdes.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS5	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	K +146 (fra K +127)	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS6	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	26 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS7	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	20 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.

BS8	Hotell / forretning / kontor / tjenesteyting/ bolig/ bevertning	K + 153 (fra K +127)	
BS9	Bevertning/forretning/ tjenesteyting	K + 131 (fra K + 126)	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

7.2 Utforming

1 Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås. De ulike boenheter i en bygningskropp eller en husrekke skal gis varierende uttrykk ved hjelp av vekslende form-, farge- eller materialbruk.
2 Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et kvartal/felt. Høyeste bygg skal plasseres slik at de i minst mulig grad kaster skygge på felles utearealer eller plasser.
3 Fasadene i 1. etasje skal etableres med minimum 60 % vinduer, som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.
4 Bebyggelse utformes med fasader som henvender seg mot gateløpet. Fasader kan legges inntil regulert byggegrense.

7.3 Værbeskyttelse

Det skal vurderes værbeskyttelse mot vind og regn langs alle sentrumsgater. Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement. Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende til å gå langs/under. Integrert belysning skal integreres i værbeskyttelsen og belyse gangarealet. Langs nybygg kan værbeskyttelsen utformes som baldakin med minimum 2 meter utkraging over fortau. Mellom bygg, der beskyttelsen ikke oppføres som baldakin, kan værbeskyttelsen oppføres frittstående.

7.4 BS1

1 Kvartalsstrukturen skal opprettholdes og styrkes ved nye tiltak.
2 Bebyggelsen skal være bymessig utformet, og 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom.
3 Fasader på bygninger som grenser direkte til hensynssone kulturmiljø skal ha fasader som er tilpasset og spiller på lag med den verneverdige bebyggelsen.
4 Det skal være flere innganger per kvartalsfasade, minimum en gangadkomst per bruksenhet, som vender seg mot kvartalsfaseden.
5 I 1. etasje tillates kun forretning og bevertning.
6 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.
7 Ved detaljregulering skal plassering av eksisterende pumpehus vurderes. Eksisterende plassering skal kunne beholdes, og pumpehuset skal kunne inngå i ny bebyggelse.
8 Eidsivagate skal detaljreguleres som gågater.
9 Vormavegen og forlengelsen av Wergelands gate mot GAA1 skal reguleres til gatetun.

7.5 BS1W

1 Kvartalsstrukturen skal opprettholdes og styrkes ved nye tiltak.
2 Bebyggelsen skal være bymessig utformet, og 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom.
3 Fasader på bygninger som grenser direkte til hensynssone kulturmiljø skal ha fasader som er tilpasset og spiller på lag med den verneverdige bebyggelsen.
4 Det skal være flere innganger per kvartalsfasade, minimum en gangadkomst per bruksenhet, som vender seg mot kvartalsfaseden.
5 I 1. etasje tillates kun forretning, bevertning og inntil 1/3 av BRA annen privat eller offentlig tjenesteyting.
6 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.
7 Wergelandsgate frem til Vormavegen, og Wålergata skal detaljreguleres som gågater.
8 Wålergata tilates etablert med lokk.

7.6 BS2

1 Forretning over 100m2 BRA tillates ikke.
2 Detaljregulering må vise alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til.
3 Det skal tilrettelegges for allmenn tilgjenelighet til GP1 og elva.
4 Utbygging av området må ses i sammenheng med fremtidig bruk av B2 og SPH2, jf. pkt. 5.3.

7.7 BS3

Mindre verksted-/håndverksbedrifter/utstillingslokaler og lignende kan tillates. Kommunen kan tillate etablering av uteserving. Det vises til pkt. 13.7.

7.8 BS4

Feltet er ferdig utnyttet.
Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.

7.9 BS5

1 Maksimalt tillat bebygd areal %-BYA = 100%
2 Det kan etableres maksimalt 1 avkjørsel per eiendom. Skal oppfylle gjeldende krav til frisikt.
3 Det skal etableres g/s-veg på min. 3m (inkl. kantstein og skulder). Det skal etableres gateparkering og rabatt på min. 3m, hvor rabatt utgjør min. 0,5m.
4 I 1. etasje tillates boliger, tjenesteyting og kontor. Opptil 75% BRA kan tas i bruk til bolig.
5 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
6 Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.
7 Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

7.10 BS6-BS7

1 G/s-veg med langsgående kantparkering skal opparbeides/reetableres iht. gjeldende kommunal formingsveileder.
2 I 1. etasje tillates boliger, tjenesteyting og kontor. Opptil 75% BRA kan tas i bruk til bolig.
3 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
4 Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.

7.11 BS8

1 Ny bebyggelse skal tilpasses den bevaringsverdige stasjonsbygningen. Tilpasning gjøres gjennom fargebruk, materialbruk og tilhørende tradisjoner for jernbane/-transportanlegg med tilhørende bygningsmasse.
2 Forretning tillates ikke.

7.12 BS9

Bruksområde skal være servering. Utforming skal være lette konstruksjoner med tilhørighet/referanse til bryggenes bærekonstruksjon og struktur. Utføres i tre med evt. nødvendig forsterkninger i stål mv. Fargebruk innordnes i forhold til fargebruk eksisterende anlegg mot strand/elvesone i sentrumsområdet. Sterke farger og farger som bryter med tradisjoner for fargesetting tillates ikke.

8 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1)

1 Innenfor formålet ligger administrasjonsbygg, bibliotek, kino og helsestasjon med tilhørende anlegg.
2 Maksimal byggehøyde er K + 156 (fra k +130).

3 Temakart for «Grønnstruktur» og «Gatestruktur» gis veiledende virkning når det gjelder uteoppholdsområder, lokal mobilitet, parker og torg.
4 Innenfor feltet kan det etableres parkeringshus (SPH1).
5 Ved detaljregulering av parkeringshus (SPH1) skal bruken av uteoppholdsområdene innenfor feltet vurderes og området gis en helthetlig utforming som legger til rette for uteopphold og passasjer for myke trafikanter.

9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA1-2, BKB1-BKB7)

9.1 Bebyggelse og høyder

For kombinert bebyggelse og anleggsformål, unntatt felt BKB5-6, beregnes én etasjehøyde i første etasje til 5 meter, andre etasje og videre 3 meter.

Felt	Formål	Maks kotehøyde	Annet
BAA1	Bolig/kontor/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BAA2	Forretning/kontor/industri	K + 154,5	
BKB1	Bolig/tjenesteyting	K + 143 (Fra K + 126)	1.etasje skal være minimum 4,6 meter
BKB2	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BKB3	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BKB4	Bolig/tjenesteyting	K + 158 (Fra K + 143)	
BKB5	Se pkt. 5.7	K + 174,8 / K + 146,3 / K + 140,3	Maks byggehøyde fremgår av plankartet.
BKB6	Se pkt. 5.7	K + 146,3	
BKB7	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*. Se punkt 9.9	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

9.2 BAA1

1 Området kan utnyttes til bolig, tjenesteyting og kontor.
2 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
3 Den dominerende boligtypen, skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.
4 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det sikres at eksisterende gang- og sykkelvegforbindelse gjennom feltet opprettholdes.

9.3 BAA2

1 Området kan utnyttes til forretning/kontor/offentlig-/privat tjenesteyting/håndverk og lagervirksomhet (1811/1340), samt tilhørende kontorvirksomhet (1150).
Det tillates ikke etablert ny bebyggelse med fotavtrykk større enn 1000 kvm BYA pr bygg.
2 Grad av utnytting er maksimalt %-BYA=80 %.

3 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk. Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.
4 Det skal tilstrebes blågrønn overflatefaktor = 0,8. Som grunnlag for beregningen kan GF2 inkluderes dersom det legges en skjøtselsplan til grunn.
5 Ved nye tiltak må som en minimum dagens funksjon for gang- og sykkel-trafikk gjennom feltet opprettholdes.
6 Det skal legges til rette for snuplass eller gjennomkjøring for kollektivtransport, dimensjonert for buss.
7 Ved nye tiltak over 100m2 BYA skal det utabeides en skjøtselsplan for GF2 som skal vedlegges rammesøknaden.
8 Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

9.4 BKB1

1 Fasader skal hendvende seg ut mot elva og evje.
2 Det skal sikres passasjer og brudd i bebyggelsen.
3 Det tillates bevertning, kontor, tjenesteyting og bolig i 1. etasje.
4 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper. Byggehøyder skal være lavere mot vannfront.
5 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.

9.5 BKB2

1 For eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/123), kan det tillates uten plankrav: oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.
3 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
4 Den dominerende boligtypen skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.
5 Unntak fra plankrav gjelder kun ved bygging av eneboliger.

9.6 BKB3

1 For eksisterende næringsbebyggelse, Fjernvarmeanlegg (1520), (gbnr. 17/256), tillates uten plankrav oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Adkomstveg – Prost Krags veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.
3 Kommunen kan i detaljregulering kreve at det innenfor feltet avsettes areal til barnehage.
4 Ved detaljregulering skal det legges til rette for at Vilbergbekken føres gjennom området i åpent løp.
5 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
6 Den dominerende boligtypen skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.

9.7 BKB4

1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
2 Adkomstveg – Prost Krags veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.

9.8 BKB5 og BKB6

Se pkt. 5.7

9.9 BKB7

1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
2 For bebyggelsen nærmest Tynsåkvegen er maksimal gesimshøyde / mønehøyde på k+162 m. For bebyggelsen langs Vilbergbekken er maks gesimshøyde / mønehøyde på k+158 m.
3 Adkomst avklares ved detaljregulering. Løsning må være i samsvar med pkt. 13.5.

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

10.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 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 med tilhørende ROS-analyser, handlingsplaner og tiltaksplaner.
2 Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.
3 For trafikksikring vises til den enhver tid gjeldende trafikksikkerhetsplan.

10.2 Funksjons- og kvalitetskrav

1 Ved regulering eller endring av veger/gater skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.
2 I sentrumsområdene kan det vurderes å fravike normene, for tilfeller hvor hensynet til lokal mobilitet for myke trafikanter, universell utforming og en utvidet bruk av gaterommet taler for det.
3 Gatevarme skal vurderes i alle sentrumsgater og kan benyttes på områder hvor det er vanskelig å drive maskinell snørydding, og hvor det stilles krav til framkommelighet.

10.3 Kjøreveg (o_SKV3)

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1 med tilliggende fortau i samsvar med felles kommunal vegnorm, og tilknyttes Sundgata.

10.4 Kjøreveg (f_SKV4)

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1, og skal være felles for gnr. 16, bnr. 139 og Felt B9.

10.5 Fortau (o_SF1-2)

Offentlig fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.

10.6 Torg (o_ST1)

Torget skal være av høy arkitektonisk kvalitet, med høy materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning.

10.7 Gatetun (SGT1)

1 Gatetun skal utformes med en tydelig prioritering av myke trafikanter. Gateforløpet skal legge til rette for blanding av ulike typer trafikanter på en god måte. Gatetun skal gis utforming og opparbeiding som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard, og inneholde møblering, lekeapparater, belysning og beplantning.
2 Hvor forholdene ligger til rette for det, kan:
- deler av gatetun utformes som uteoppholdsareal.
- kommunen tillate uteservering.

10.8 Gatetun (o_SGT2)

1 Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.
2 Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: gnr. 16 bnr. 131, 135, 109, 142, og offentlig parkeringsplass.
3 Det skal etableres 2 HC plasser på sørsiden av gatetun.

10.9 Gågater

Gågater skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.
- Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: Wergelandsgate nr. 1,3,5,7,9,11,13 og Eidsivagate nr. 1,7A,7B.

10.10 Gangveg/gangareal/gågate – Sundbrua (SGG1) *Vertikalnivå 3*

Dagens funksjon som gangveg/gangareal opprettholdes.

10.11 Gangveg/gangareal/gågate - offentlig strandpromenade (o_SGG2)

Det skal opparbeides en gjennomgående promenade, som forbinder den resterende promenaden langs Vorma. Denne skal opparbeides med min 3m bredt fast dekke, og skal være

av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard. Promenaden tillates sideforsøvet og breddeutvidet.

10.12 Kai (SK1)
Tiltak og inngrep i Vorma omfattes av vannressursloven, og må i nødvendig grad avklares før iverksetting.

10.13 Parkeringsanlegg (SPH1-2) *Vertikalnivå 1*
Det kan etableres parkeringsanlegg innenfor felt BOP1 og B2. Tilkomst fra SKV1 og SKV2 skal vurderes. Den synlige delen av parkeringsanlegget skal vurderes som bygning iht. krav om utforming i detaljreguleringen. Miljøalternativer for arkitekturen skal vurderes.

10.14 Annen veggrunn (SVG1-2)
Arealet beholdes ubebygd, avsettes til eventuell fremtidig bruk som bussholdeplass. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

11 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

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 reguleringsplaner.

11.1 Funksjons og kvalitetskrav
1 Beplanting og møblering skal tenkes inn i værbeskyttelsen for områdene, jf. 7.3 og avsnitt om lokalklima i planbeskrivelsen.
2 Det kan anlegges parkering innenfor områdene på en måte som underordner seg områdets funksjon som grønnstruktur.
3 Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ reetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

11.2 Fellesbestemmelser for angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA1-4) og Park (GP1-2)
1 I de kombinerte grønnstrukturformål inngår:
Park (3050), Parkering (2080) og Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720).
2 GAA1-4 skal være offentlige, eller være tilgjengelige for allmennheten.
3 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 grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.
4 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.
5 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges dokumentasjon som nevnt i 4.9, og en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

11.3 GAA1-3
Det tillates ikke flere parkeringsplasser innenfor området enn dagens situasjon, men det åpnes for omdisponering i tråd med hovedformålet.
Det kan etableres elvepromenade i området.

11.4 GAA4
1 Sykkelhotell tillates etablert nær stasjonen uten detaljregulering.
2 Det tillates endring av gateforløpet uten detaljregulering. Endringer skal favorisere gange og sykkel.

3 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at endringen understøttes av en mobilitetsvurdering.
4 Bane Nord har rett til å utføre nødvendig drift, vedlikehold og rett til adkomst til bygninger eller tekniske installasjoner langs jernbaneområdet.

11.5 Friområder (GF1-GF4)

Viktig grønnstruktur, turdrag og forbindelseslinjer skal opprettholdes, eventuelt forbedres, og sikres i påfølgende reguleringsplaner og byggesaker.

11.6 Naturområde –grønnstruktur (GN1)

Kantsonen skal bevares på en måte som ivaretar det biologiske mangfoldet. Det åpnes opp for etablering av gangpassasje mellom GF4 til GP1. Det åpnes ikke opp for andre bygg og-anleggstiltak.

11.7 Park (GP1)

1 Ved omarbeiding må det vises alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til, i den grad omarbeidingen legger begrensninger på en slik funksjon.
2 Ved planlagt utfylling av området skal indre del av Sundevja, med kantsoner, være uten inngrep.
3 Det skal ikke tilrettelegges for aktivitet inn mot formål VNS1.
4 Overgang fra bebygd areal til strandsona mot Vorma og Sundevja, skal ha vegetasjon som kan fungere som avskjerming mot Vorma og Sundevja i form av busker.
5 Ved ny vegetasjonsetablering, skal det tas hensyn til restriksjoner på bruken av ikke stedegne planter.

11.8 Park (GP2)

Sundtoppen skal være offentlig og opparbeides parkmessig. Eksisterende minnesmerker skal bevares. Eksisterende trær med stammediameter over 50 cm skal bevares, men kan tas ned dersom det er begrunnet med hensyn til sikkerhet. Frukttrær og bærbusker skal også tilstrebes bevart.

11.9 Park (o_GP3-5)

1 Parkområdet skal nyttes til opphold og lekeplasser tilpasset varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende på tilsammen minst 200 m^2. Parken skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard.
2 Bygninger og konstruksjoner tillates ikke oppført med unntak av vindskjermende konstruksjoner og mindre bygninger og som naturlig hører til bruk av parkområde og som ikke er til hinder for områdets bruk.
3 Det skal i detaljplanen vises løst alternative måter for å komme ned til elva/ ulik grad av tilgjengelighet til elva. Det skal tilrettelegges for bruk av området med variasjon av aktiviteter og ulike kvaliteter i uteoppholdssonene. Bruken av vann i form av kanaler, vannspeil o.l skal innarbeides i detaljplanen og bestemmelser til denne.

11.10 Park (GP6)

Innenfor feltet ligger eksisterende parkområde som skal opprettholdes. Nødvendig skjøtsel tillates.

12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

12.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1-2) *Vertikalnivå 4*

1 Utfylling og tiltak kan aksepteres innenfor formålsgrensen.
2 Sonen skal bl.a inneholde badeplass, møblering, belysning, lekeutstyr og beplantning.
3 Utfylling skal gjennomgå geoteknisk prosjektering før tiltak kan iverksettes.
4 Ved utfylling skal det etableres tiltak for å hindre spredning av partikler og miljøgifter fra bunnsedimentene.
5 Dersom utfylling skjer med sprengstein skal sprengstein ikke inneholde skarpe finpartikler og synlige plastrester, og det stilles krav til entreprenøren om rutiner og tiltak for å forhindre spredning av plast fra tiltaket.
6 Ved utfylling med stein i fyllingskråningen skal det ved utslaking av denne brukes steinstørrelse med gradert materiale på 10-60 cm i diameter. Fyllingsfoten skal suppleres med små buner /steingrupper av stein for å variere strømningsmønsteret og skape ytterligere skjulområder.

7 Utfylling skal skje på tid av året der fuglelivet og de økologiske forholdene i vassdraget blir forstyrret og påvirket minst mulig.
8 I forbindelse med utfylling og fjerning av masser må dette planlegges på en måte slik at en unngår innføring eller spredning av fremmedarter-svartelistearter.
9 Områdene er i dag mye preget av svartelistearter og en utbygging vil kunne fjerne disse slik at kvaliteten på områdene blir bedre, og en unngår at disse svartelisteartene sprer seg videre til andre områder.
10 Det må utarbeides søknad om utfylling etter Forurensningsloven.

V1
1 Anleggsperioden skal fortrinnsvis legges til sommerhalvåret, ev. tidlig høst.
2 Fremmede skadelige arter i kategorien SE (= svært høy økologisk risiko) skal bekjempes ved at infiserte masser gjenbrukes internt på tomten iht. nærmere angitte retningslinjer fra Miljødirektoratet (Misfjord & Angell-Petersen 2018). Dersom gjenbruk internt i ny fylling eller på eksisterende utfylt område i forbindelse med tiltaket ikke er mulig, skal infiserte masser transporteres til mottak som kan håndtere disse på riktig måte.
3 I anleggsperioden skal tiltak for å hindre eller rense avrenning av partikler og forurensning som olje og andre kjemikalier iverksettes. Sprengstein skal ikke benyttes ved utfylling i vassdraget hvis ikke disse massene er vasket og frie for skarpe partikler og forurensning fra sprengning mm.
4 De mest miljøforsvarlige teknikker skal legges til grunn ved gjennomføring av tiltaket.

12.2 Småbåthavn (VS1-VS5)

VS1-VS5
Tiltak og inngrep i Vorma omfattes av vannressursloven, og må i nødvendig grad avklares før iverksetting.

12.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS1-VFS6)

Innenfor arealer avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Arealer avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag 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 detaljreguleringer.

1 Min. halvparten av utfyllingsstrekningen skal utføres som tørrmur eller annen vertikal Konstruksjon. Endret 20.04.21: Terrasseringer og brygger tillates.

2 Endret 26.04.21: Der det etableres ikke-vertikal fylling, skal overflaten delvis ha naturlig beplantning.

12.4 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1)

1 Kantsonen skal bevares på en måte som ivaretar det biologiske mangfoldet.
2 Det skal legges til rette for at Vilbergbekkens utløp skal ligge innerst i evja.
3 Det skal ved detaljregulering lages et program for å fremme det biologiske mangfoldet.

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

13.1 Faresone H320_1 (§ 11-8 a)

1 I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.
2 Eventuelle flomforebyggende tiltak skal også vurderes. Bygninger under 200 års flom, som ligger på kote c +126,7 m skal sikres slik at de ikke skades. Det må også sikres at løse gjenstander i bymiljøet ikke kan borttransporteres av flommen og gjøre skade lengre ned i vannsystemet.
3 Ved detaljregulering av parkeringsanlegg under grunnen skal det stilles krav om beredskapsplan.

13.2 Faresone H320_2 (§11-8 a)

I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.

13.3 Faresone H370_1-2 (§11-8 a)

Sonen viser byggegrense rundt høyspenningsanlegg. Tiltak innenfor sonen må avklares med netteier.

13.4 Faresone Støy H210_1 (§11-8 a)

1 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på felles uteoppholdsareal, privat uteoppholdsareal/balkonger er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysone.

2 Kommunen kan ikke gi brukstillatelse for boliger/leiligheter i avviksområde for støy (rød sone) før følgende er dokumentert:
- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er Lden 55dB eller lavere.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden 55dB eller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til både privat uteplass og felles uteplass der støyen er Lden 55dB eller lavere. Støyskjermet balkong/veranda/takterrasse kan godkjennes som en del av uteplass.

13.5 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

H430_1 Vurdering av krysssløsninger
Detaljregulering innenfor sonen skal vurdere omlegging av dagens krysssløsninger. Det henvises til krav til infrastruktur i Områdereguleringsplan for Vilberg, planid 023726200.

13.6 Hensynssone grønnstruktur H540 1-2

1 Innen området skal terreng og eksisterende trær med stammediameter over 50 cm bevares.
2 Skjøtsel skal ta sikte på å opprettholde naturtypen.
3 Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.
4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.
5 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

13.7 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. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Innenfor hensynssonen 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.

1 H570_1-10
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

2 H570_11-16
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. Kommunen kan tillate infill-prosjekt som ikke gjør inngrep i eksisterende bebyggelse og ikke avviker fra volum og høyder i omkringliggende bebyggelse. Avhengig av tiltakets art eller omfang, vil kommunen etter behov oversende saken til kulturminnemyndighetene for uttalelse.

- H570_12
  Mindre bygningskonstruksjoner i gårdsrommet tillates revet, for å skape et helhetlig gårdsrom.

3 Bevaring av kulturminner i sjø H570_17
Dersom det skal gjøres inngrep i det sjøavsatte kulturlaget Askeladden ID 103677, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven. Mudring tillates ikke.

4 Juridisk linje (1210) – bebyggelse som skal bevares
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig.
Det vises også til pkt 2.8.

13.8 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

810_1 B2 – Hele feltet med GN1 og GF4.

810_2 BAA1 – Hele feltet med GF1

810_3 BKB3 – Hele feltet.

810_4 BS2 og BKB1 – hele felt med GP1 og VNS1.

810_5 BS1 – Kvartalsvis med infrastruktur og grønnstruktur som grenser til kvartalet.

14 Bestemmelsesområder

1: Konsesjonsområde for fjernvarme (§ 12-7 nr. 8 og PBL § 27-5):
Nybygg skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.

15 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

15.1 Generelle rekkefølgekrav for felter B6, B7, B8, BKB5, BKB6, BAA2, og BS5
For alle bygge- og anleggsformål gjelder et generelt rekkefølgekrav om opprusting av infrastruktur, tekniske anlegg og samfunnstjenester som berøres av utbygging. Rekkefølgekrav skal fremgå av detaljregulering.

For alle bygge- og anleggsformål gjelder følgende rekkefølgekrav:

1 Uteoppholdsarealer skal være ferdig etablert i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan gis brukstillatelse. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni. Jf. 4.6.
2 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Ved eventuell etappevis bygging skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan for hele planområdet som grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende

forskrifter. Planene skal også inneholde beregninger og foreslått løsning for overvannshåndtering og flomveier.

3 Miljøtekniske undersøkelser
Før søknad om ramme- eller ett-trinnstillatelse må det gjennomføres undersøkelse av om det finnes forurenset grunn, jf. 4.9.

4 Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for første byggetrinn innenfor delfeltene og opparbeides i henhold til Eidsvoll kommunes gjeldende renovasjonsnorm.

15.2 Fritaksordning for MFUA

Før fritaksordninga for minste felles uteoppholdsareal kan benyttes, jf. pkt. 4.6.5, skal det dokumenteres at tilfredsstillende utendørs oppholdsmiljø er sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Kostnad som styrer kvalitet av anlegget pr m 2 blir fastsatt av kommunestyret.

15.3 B2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor feltet skal gang-/sykkelvegforbindelse jf. 5.3 være etablert.

15.4 B6

1 Før igangsettingstillatelse for arbeider innenfor planområdet kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn. (Endring 26.04.21: slettet tidl. punkt 1-3, da disse erstattes av understående).

Endret 20.04.21
Område B6 skal bygges ut i 3 byggetrinn. For B6 gjelder følgende byggetrinn.
Trinn 1: B6a-b
Trinn 2: B6c-d
Trinn 3: B6e-f
Boliger kan bare tas i bruk i denne rekkefølgen.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor område B6 skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF1 og o_SKV3.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6a, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2a, o_SGT2a-b, o_GP3-4, o_VSF4a.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6b, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2a, o_SGT2a-b, o_SF2a_ o_GP-3-4, o_VSF4a.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6c, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF2b
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6d, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2b, _oGP4, o_VSF4b
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6e, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF2c, f_SKV
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6f, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2c, o_GP5, o_VSF4c

15.5 B7

o_SF1 skal være ferdig etablert før boliger kan gis midlertidig brukstillatelse.

15.6 B8

o_SF1, langs felt B8, krysset Torget og Sundgata samt o_ST1 iht. 10.6, må være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B8.

15.7 BS1W

Før rivningstillatelse kan gis for SEFRAK-listede bygg i Wergelands gate 2 og 4, Femell gården og Gullsmeden, skal bygningen dokumenteres med antikvarisk metode som innebærer oppmåling, tegning og foto. Dette skal utføres av fagfolk med kulturminnekompetanse. Bygningene skal, så vidt mulig, tas ned på en slik måte at de kan gjenbrukes, dersom noen påtar seg ansvaret med å sette de opp igjen.

15.8 BS5

1 Offentlig g/s-veg og kantparkering langs Sundgata skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis.
2 Stiforbindelse GF3 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

15.9 BS6-7

G/s-veg og kantparkering skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

16 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Temakart:

Temakart for «Krav til parkering»
Temakart for «Bygningsmiljø -og høyder»
Temakart for «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning».

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 m²	BGF
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:	0	
		1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, 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 gressarmering 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 OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning 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 jorden/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
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
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 bunnsubstrat 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 regnbed 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
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK		STK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/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 m²/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, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM 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 m²/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 m²/tre (x 0,5).	0	0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²		Areal m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning 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 flerstammete 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	75m²	SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	0	0
					0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05		0,05	
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 bekkeåpning, 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
		TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)			###

For Excel-versjon se vedlegg 1.

Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/205
Adresse: Løytnant Møllers veg 21A
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Bolig/tjenesteyting

Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Frisikt

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Infrastrukturgrense

Gjennomføringgrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Frisiktslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

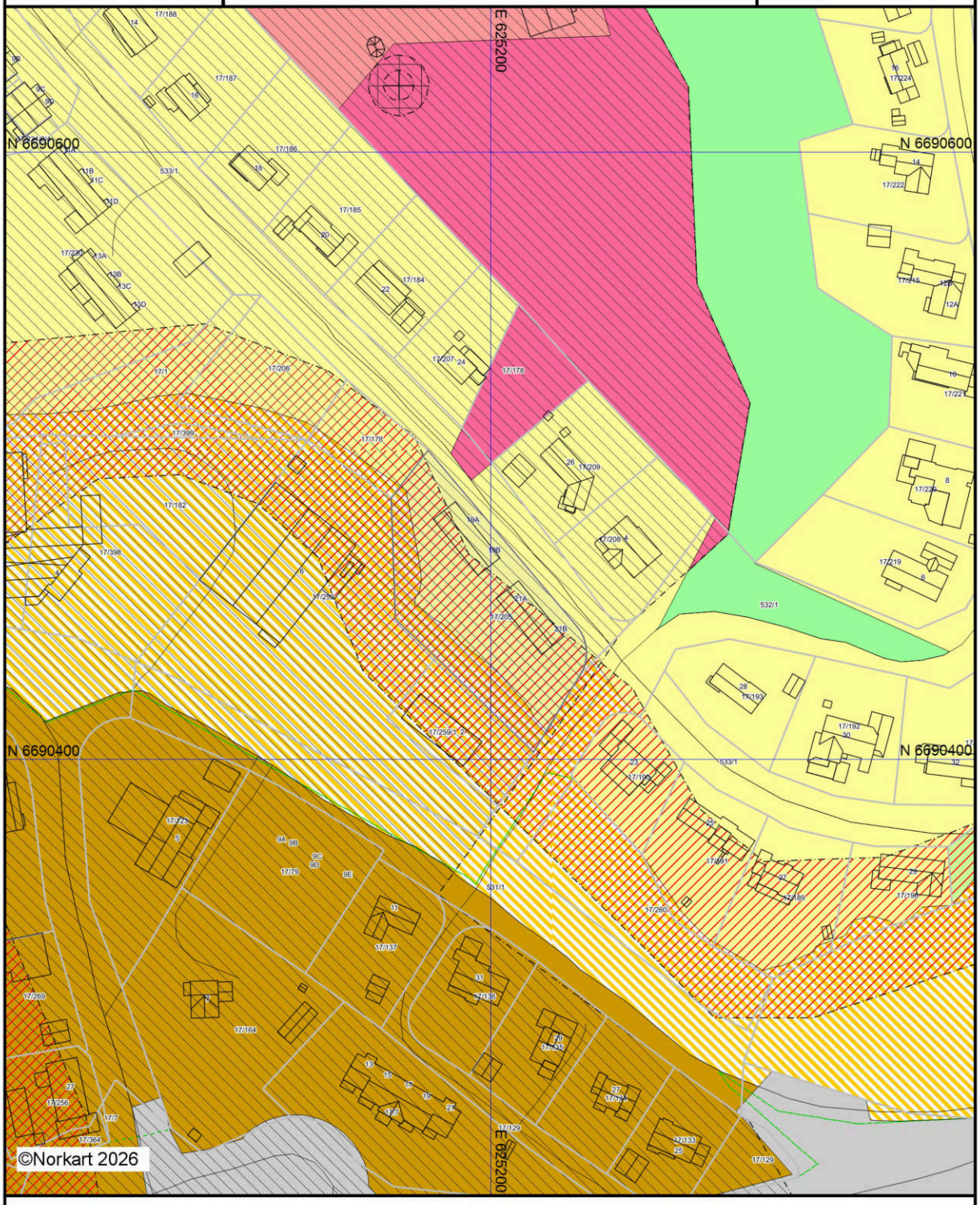
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/205
Adresse: Løytnant Møllers veg 21A
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - 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. **Flomaktsomhetsområder (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11

§32. **Områder med kvikkleire (H310)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§33. **Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)** *(sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§34. **Flystøysoner (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§35. **Støy fra forsvaret (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§36. **Høyspenningsanlegg (H370)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§37. **Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)* ... 13

§38. **Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)* ... 13

§39. **Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

§40. **Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

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

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

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

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

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. **Vesentlig terrenginngrep** *(PBL § 20-1 k)*
   a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. **Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass** *(PBL § 20-1 l)*
   a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. **Opprettelse av ny grunneiendom** *(PBL § 20-1 m)*
   a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
   b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
   c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

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

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

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

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

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

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

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

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

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

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

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

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

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

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

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

a) Uteoppholdsareal

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

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

b) Lekeplasser

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

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

- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

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

c) Generelle kvalitetskrav

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

§12. Grønn mobilitet

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

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

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

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Parkeringsnorm

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

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m² BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

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

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

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

§18. Sol-/skyggeberegninger

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

Retningslinjer:

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

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

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

§20. Folkehelse

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

§21. Støy

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

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

§22. Kraftledninger

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

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

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

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

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

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

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

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

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

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

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

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

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

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

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

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

Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rød støysone (H210)

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

Gul støysone (H220)

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

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

Rød støysone (H210)

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

Gul støysone (H220)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

462/1/67

A111

FESTEKONTRAKT:

Eidsvoll kommune, som bygsler av Vilberg, gnr.17, bnr.178 i Eidsvoll, bortfester herved til

Vilberg Borettslag II .....født.....

parsell nr. 65-67-69. Vilbosletta

Ved senere kart- og oppmålingsforretning har parsellen fått følgende gnr. og bnr.

17/205 i Eidsvoll

Med hensyn til parsellens beliggenhet, vises til reguleringskart, utarbeidet av Eidsvoll kommune, dat. juni 1952. Parsellnummeret refererer seg til de nr. som er påtegnet kartet av Eidsvoll kommunale Ingeniørkontor.

Festetiden er 99 år, regnet fra 14. oktober 1962.

Festesummen er kr. ~~500~~ 1.500 ~~femhundre~~ ettusenfemhundre kroner, som betales ved nærværende kontrakts underskrift. Festeavgiften er kr. ~~250~~ 750, ~~femhundreogfemti~~ syvhundreogfemti kroner årlig, og betales ukrevet til Eidsvoll Sparebank hver 14. oktober, 1. gang 14. oktober 1967. Fra forfall svares 4% årlig rente. Foranstående festesum og festeavgift er godkjent av prisnemnda. Er noen festetermin ikke betalt innen 3 måneder fra forfall, har grunneieren rett til å heve festekontrakten og forlange den avlest. Avgiften reguleres hvert 10.år i forhold til den til enhver tid gjeldene ~~xxxxxxx~~ konsumprisindeks.

Festeretten etter denne kontrakt kan overdras. Den nye fester betaler avgiften direkte til Wilberg, uten ansvar for Eidsvoll kommune.

Handel må ikke drives på parsellen uten grunneierens samtykke.

Grunneieren Edgar Wilberg har intet ansvar for og ingen utgifter med vann, veg og kloakk til parsellen.

For festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1.prioritets panterett i festeretten i de bygninger som er oppført eller oppføres på eiendommen, og i brannstilfelle i assuransesummen. Grunneieren viker prioritet med sin panterett til fordel for lån som festeren måtte oppta i banker eller i offentlige låneinstitusjoner som krever slik prioritetsvikelse for ytelse av lån.

For det tilfelle at det på parsellen oppføres hus med lån fra Noregs Småbruk- og Bustadbank, skal:

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

b. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke medmindre fastsettelsen foretas av offentlig prismyndighet, eller ved skjønn.

c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid. Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn. Til fordel for obligasjoner til Bustadbanken vikes prioritet med eldre enn ett års forfallen festeavgift.

Så lenge det hviler lån på bebyggelsen på tomta av Den Norske Stats Husbank, skal:

a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjennværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen etter gjeldene lov til enhver tid.

Grunneieren er uten ansvar for endringer i den kommunale reguleringsplan.

Parsellen garanteres fri for pengeheftelser.

Ethvert tvistespørsmål vedr.denne kontrakt,avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer.Hver av partene oppnevner 1 medlem av nemnda og sorenskriveren i Eidsvoll det 3.medlem.

Foruten bygselsavgiften skal bygsleren betale kr.5oo,- som tilskudd til veger i området.Videre betales kr.1.5oo,- til det felles renseanlegg.Bygsleren fritas derved for plikten til å bygge septiktank,som av tekniske grunner heller ikke kan tillates ved renseanlegg.Før bygselsdokumentene utleveres skal de ovennevnte beløp være innbetalt til Eidsvoll herredskasse.

Gjerdeplikten for parsellen påhviler i sin helhet bygsleren etter lovens bestemmelser.Gjerdene skal være slik som bestemt i vedtektene for reguleringsplanen for området.Mot veg skal gjerdet i tilfelle være lovlig gjerde av flettverk.

De hovedveger som er tegnet inn på reguleringskartet blir opparbeidet og vedlikeholdt av kommunen.Alle stikkveger anlegges og vedlikeholdes av den eller de bygslere som bruker dem.Der hvor det blir for bratt til å få i stand kjøreveg opp til huset,må byggsleren nøye seg med en gangveg,alene eller felles med andre tomter.Hvor gangvegen må ligge i vegskråning,vil den bli planert i forbindelse med veganlegget, men grusingenog vedlikeholdet av den blir bygslerens egen sak. Eventuell garasje må i slike tilfeller bygges i vegskråningen med innkjørsel i plan med vegen,alt etter bygningsvesenets og ingeniørkontorets anvisning.

Bygslere må søke skriftlig til vannverksstyret om tilknytning til vann og kloakk som vil bli innvilget etter vanlige regler. Hvis stikkledningen er under 5o meter må tomteeieren selv bære alle utgifter med legging av ledningen.Takvann og drensvann må føres i egen ledning utenom kloakken.Hvor vann, kloakk og overvannsledningene må ligge i vegskråningene,vil de bli lagt av kommunen samtidig med anlegget mot refusjon fra bygslerne når tomta bebygges.Bygsler betaler vann- og kloakkavgift etter de til enhver tid gjeldene satser og bestemmelser.

Den vedtatte reguleringsplan med de endringer som er nødvendig av terrengmessige og andre grunner, må følges og videre bygningsrådets og helserådets bestemmelser.Dette gjelder såvel husenes plassering og størrelse som veg,vann og kloakk.Eventuelt uthus bør bygges sammen med våningshuset, og i alle tilfelle må plan foreligge til godkjenning samtidig med byggeanmeldelse for våningshuset.

Kommunen er uten ansvar for eventuelt ras eller utglidninger i terrenget, og bygsleren må selv sørge for at dette kan unngås ved drenering, snarest mulig gjenfylling av byggegrube og matjordkledning eller eventuell plugging av skråning.

Der tas forbehold om rett til føring av elektriske linjer, vann- og kloakkledninger over eiendommen uten vederlag.

Tomtene kan ikke bebygges før veg, vann og kloakk er ført fram til området.

For tomtene i senere byggetrinn gjelder at tilknytningsbeløpet kr.500,- for veg og kr.1.500,- til det felles renseanlegg betales ikke før tomtene blir byggeklare.

Kommunen bestemmer når tomtene blir byggeklare.

Alle utgifter som er forbundet med overdragelsen, slikt som stempelavgift, tinglysingsavgift, oppmålingsgebyr, pristakstgebyr etc., bæres av bygsleren.

Denne kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer: 1 til bygsler og 1 til kommunen.

Eidsvoll 16/1 1967

Som bygsler
Vilberg Boutlag II

Eidsvoll kommune

ordfører

Vi bekrefter herved at Øyvin Dokken og Ingmann Utheim begge har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

Resterende årlig festeavgiftssum for området blir:

Siste festesum	kr.	7000
- for denne parsell	"	750,-
	kr.	6250.-



For tinglysingen kr. 10.-
Ført inn i dagboken ved
EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE
som nr. 262 den 19/1 19 67
Ført inn i gnb. M
~~personregisteret.~~
Heftelser anmerkes mot kr. 5,-
~~Anmerkes i h.t. tgl.l. § 11:~~

Konsesjon gitt 31.august 1966.

Vilbosletta,gnr.17,bnr.205,skyld 3 øre.

Ingen heftelser.

Dersom andel servitutter som antas å ha interesse for bortfallet, de dokumenter De vil bli anmerket på forlangende.

Gebyr for anm.kr.5,- avgjort ved påsatt stpl.

Kirsten Hansen

Konsesjon gitt 14/1.67 — Arkivnr. 261 16/67

FESTEKONTRAKT:

Eidsvoll kommune, som bygsler av Vilberg, gnr.17, bnr.178 i Eidsvoll, bortfester herved til

Vilberg Borettslag 2 .....født.....

parsell nr. 31,32,43,44

Ved senere kart- og oppmålingsforretning har parsellen fått følgende gnr. og bnr.

gnr. 17 bnr. 230

Med hensyn til parsellens beliggenhet, vises til reguleringskart, utarbeidet av Eidsvoll kommune, dat. juni 1952. Parsellnummeret refererer seg til de nr. som er påtegnet kartet av Eidsvoll kommunale Ingeniørkontor.

Festetiden er 99 år, regnet fra 14.oktober 1962.

Festesummen er kr. ~~500,-~~ 2.000,- ~~femhundre~~ totusen kroner, som betales ved nærværende kontrakts underskrift. Festeavgiften er kr. ~~250,-~~ 1.000 ~~tohundreogfemti~~ kroner årlig, og betales ukrevet til Eidsvoll Sparebank hver 14.oktober, 1.gang 14.oktober 1967. Fra forfall svares 4% årlig rente. Foranstående festesum og festeavgift er godkjent av prisnemnda. Er noen festetermin ikke betalt innen 3 måneder fra forfall, har grunneieren rett til å heve festekontrakten og forlange den avlest. Avgiften reguleres hvert 10.år i forhold til den til enhver tid gjeldene ~~xxxxxxx~~ konsumprisindeks.

Festeretten etter denne kontrakt kan overdras. Den nye fester betaler avgiften direkte til Wilberg, uten ansvar for Eidsvoll kommune.

Handel må ikke drives på parsellen uten grunneierens samtykke.

Grunneieren Edgar Wilberg har intet ansvar for og ingen utgifter med vann, veg og kloakk til parsellen.

For festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1.prioritets panterett i festeretten i de bygninger som er oppført eller oppføres på eiendommen, og i brannstilfelle i assuransesummen. Grunneieren viker prioritet med sin panterett til fordel for lån som festeren måtte oppta i banker eller i offentlige låneinstitusjoner som krever slik prioritetsvikelse for ytelse av lån.

For det tilfelle at det på parsellen oppføres hus med lån fra Noregs Småbruk- og Bustadbank, skal:

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

b. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke medmindre fastsettelsen foretas av offentlig prismyndighet, eller ved skjønn.

c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid. Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn. Til fordel for obligasjoner til Bustadbanken vikes prioritet med eldre enn ett års forfallen festeavgift.

Så lenge det hviler lån på bebyggelsen på tomta av Den Norske Stats Husbank, skal:

a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjennværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen etter gjeldene lov til enhver tid.

Grunneieren er uten ansvar for endringer i den kommunale reguleringsplan.

Parsellen garanteres fri for pengeheftelser.

Kommunen er uten ansvar for eventuelt ras eller utglidninger i terrenget, og bygsleren må selv sørge for at dette kan unngås ved drenering, snarest mulig gjenfylling av byggegrube og matjordkledning eller eventuell plugging av skråning.

Der tas forbehold om rett til føring av elektriske linjer, vann- og kloakkledninger over eiendommen uten vederlag.

Tomtene kan ikke bebygges før veg, vann og kloakk er ført fram til området.

For tomtene i senere byggetrinn gjelder at tilknytningsbeløpet kr.500,- for veg og kr.1.500,- til det felles renseanlegg betales ikke før tomtene blir byggeklare.

Kommunen bestemmer når tomtene blir byggeklare.

Alle utgifter som er forbundet med overdragelsen, slikt som stempelavgift, tinglysingsavgift, oppmålingsgebyr, pristakstgebyr etc., bæres av bygsleren.

Denne kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer: 1 til bygsler og 1 til kommunen.

Eidsvoll 10/1 1967

Som bygsler

Eidsvoll kommune

ordfører

Vi bekrefter herved at Øyvin Dokken og Ingmann Utbø begge har underskrevet dokumentet i vært nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

Resterende årlig festeavgiftssum for området blir:

Siste festesum	kr. 6250,-
- for denne parsell	" 1000 ~~250,-~~
	kr. 5250,-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løytnant Møllers veg 21A, 2080 Eidsvoll
Gnr. 17, Bnr. 205, andelsnr. 20 i VILBERG BORETTSLAG 2, Eidsvoll kommune.

Oppdragsnummer:
121260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
